



# FINANÇAS PESSOAIS

## Na busca pela casa própria, consumidor terá clima de ‘saldão’ e crédito restrito

Preço dos imóveis já apresenta queda em algumas cidades, mas bancos agora exigem entrada maior e juros mais altos para liberar financiamento

Hugo Passarelli

O mercado imobiliário ficou o pé num ciclo de baixa. O cenário de queda nas vendas, nos lançamentos e na concessão de crédito abriu espaço para a negociação na compra da casa própria, apesar das restrições impostas pelos bancos nos financiamentos. Para 2016, especialistas ainda recomendam a procura por barganhas, mas é preciso pesar as escolhas diante da incerteza da economia e da política.

“A incerteza é elevadíssima e impõe desafios adicionais sobre a escolha de se dividir por 20 ou 30 anos”, diz Luiz Calado, economista e autor do livro *Imóveis - seu guia para fazer da compra e venda um grande negócio*.

Na cidade de São Paulo, o principal mercado imobiliário do País, o setor sofreu um forte baque. As estatísticas finais sobre 2015, que ainda serão divulgadas, devem mostrar queda de 20% nas vendas de imóveis novos e recuo de quase 40% nos lançamentos, segundo o Secovi-SP.

Em algumas localidades, essa paralisação nos negócios já se reflete nos preços. Em Niterói (-3,0%), Brasília (-1,5%), Rio de Janeiro (-1,4%) e Curitiba (-0,2%) ficou mais barato comprar um imóvel em 2015, segundo o Índice FipeZap, que coleta preços de imóveis anunciados na internet.

Já na média das 20 cidades



Recuo. Em 2016, índice FipeZap deve apontar pela primeira vez queda no preço dos imóveis

### CONDIÇÕES

#### ● Custos para financiar imóvel

| BANCOS          | PRAZO   | ENTRADA | JUROS  |
|-----------------|---------|---------|--------|
| CAIXA           | 35 anos | 300 mil | 9,9%   |
| BRASESCO        | 30 anos | 120 mil | 10,46% |
| BANCO DO BRASIL | 30 anos | 120 mil | 11,87% |
| SANTANDER       | 35 anos | 180 mil | 11,57% |
| ITAÚ            | 30 anos | 120 mil | 11,6%  |

\* Imóvel usado de R\$ 600 mil (SP), sem FGTS, juro anual +TR

pesquisadas pelo indicador, o metro quadrado subiu 1,32% no ano passado. Para 2016, porém, a projeção é de queda – a primeira desde a criação do indicador, em 2008. A previsão mais atualizada aponta para um recuo de até 6% no valor dos imóveis. “Estamos voltando para níveis

de 2011 ou 2010”, destaca Eduardo Zylberstajn, pesquisador e coordenador da pesquisa.

Outro levantamento feito pela Fipe e pelo Zap mostra que os descontos médios passaram de 6,8%, no início de 2015, para 8,1% no terceiro trimestre. Na mesma comparação, cada vez menos transações são realizadas sem nenhum tipo de decréscimo no preço de oferta: o porcentual era de quase 30% no início do ano e chegou 23,1%.

**Usados.** Para Lúcio Delfino, presidente da Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação (ABMH), outra opção é escolher uma unidade usada. “A restrição e o encarecimento do crédito imobiliário têm influen-

ciado muito a liquidez desses imóveis e facilitado a vida do comprador”, diz.

O presidente do Secovi-SP, o sindicato da habitação, Cláudio Bernardes, acredita que essa janela de oportunidade dura até, pelo menos, 2017. “Após o fim da crise, o mercado estará com baixo estoque e com a produção paralisada. Logo, pode haver um aumento de preço, assim como ocorreu nos Estados Unidos na retomada da crise imobiliária”, afirma.

O preço dos aluguéis também está em baixa e, num cenário de juro alto, pode ser uma boa aposta optar pela locação e aplicar na renda fixa. No futuro, os ganhos da aplicação podem ser revertidos para o valor de

entrada do imóvel.

Apesar das barganhas, conseguir financiamento bancário não será das tarefas mais simples. De acordo com dados da Abecip, entidade que reúne os bancos que captam recursos da poupança para aquisição e construção de imóveis, a liberação de recursos somou R\$ 70,8 bilhões em 2015 até novembro e deve cair para a faixa de R\$ 60 bilhões neste ano.

Gilberto Duarte de Abreu Filho, recém-empossado presidente da Abecip, diz que a forte retirada de recursos da poupança deixou claro que o setor não pode apostar só na caderneta para financiar o crédito.

Para ele, o financiamento habitacional deve passar de um cenário baseado em taxas reguladas e crédito direcionado para um leque mais amplo de captação. Entre as opções, ele cita o Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) e a Letra Imobiliária Garantida (LIG) – essa última já está regulamentada, mas não estreou no mercado.

**Consórcio.** Quem ganhou espaço em 2015 foi o consórcio de imóveis. As vendas de novas cotas para compra da casa própria cresceram 45,6%, enquanto o crédito da modalidade somou quase R\$ 6 bilhões (alta de 8%).

“Com as altas taxas de juros e orçamento mais restrito, o consumidor passou a olhar para o consórcio como uma maneira de planejamento”, diz Paulo Rossi, presidente da Associação Brasileira de Administradores de Consórcio (Abac).

### CENÁRIO EM 2016



**Eduardo Zylberstajn Fipe**

“2016 vai ser um ano de queda de preços. O mercado imobiliário vai diminuir porque menos pessoas estarão dispostas a comprar. Só quem acreditar em retomada rápida fechará negócio.”



**Gilberto Duarte Abecip**

“Estamos numa transição. O consumidor está mais cauteloso porque depende de confiança para firmar financiamento de longo prazo, e os bancos entendem esse ambiente mais crítico.”



**Cláudio Bernardes Secovi-SP**

“Mercado imobiliário terá de procurar nichos para passar por essa hemorrhragia da economia. Precisamos de produtos que caibam no orçamento de quem se dispõe a comprar um imóvel.”



**Paulo Rossi Abac**

“Hoje observamos uma grande quantidade de imóveis novos e usados em promoções feitas para aqueles que têm o poder de fazer a compra à vista.”

### AÇÕES

● Vale PNA acumulou queda de 20% nesta semana e atingiu mínima desde novembro de 2004, pressionada pela preocupação dos investidores com a economia da China e com a trajetória declinante do preço do minério de ferro.

#### PRINCIPAIS ÍNDICES DA BOVESPA

|                                | NA SEMANA (%) | NO ANO (%) |
|--------------------------------|---------------|------------|
| IBOVESPA                       | -6,31         | -6,3       |
| IBX (50 AÇÕES MAIS NEGOCIADAS) | -6,04         | -6,04      |
| IGC (GOVERNANÇA CORPORATIVA)   | -5,53         | -5,53      |
| ITAS (ÍNDICE DE LONGO PRAZO)   | -5,11         | -5,11      |
| IEE (ENERGIA ELÉTRICA)         | -6,64         | -6,64      |

#### Vale ON



#### MAIORES ALTAS NA SEMANA

|                 | %    |
|-----------------|------|
| RAIADROGASIL ON | 5,19 |
| CELO ON         | 4,20 |
| OI ON           | 2,50 |
| EQUATORIAL ON   | 0,18 |
| CYRELA REALT ON | 0,00 |

#### MAIORES ALTAS EM 12 MESES

|                  | %     |
|------------------|-------|
| BRASKEM PNA      | 77,70 |
| FIBRA ON         | 57,45 |
| SUZANO PAPEL PNA | 54,18 |
| KLABIN S/A UNT   | 45,87 |
| RAIADROGASIL ON  | 45,50 |

#### MAIORES BAIXAS NA SEMANA

|               | %      |
|---------------|--------|
| RUMO LOG ON   | -31,09 |
| GERDAU MET PN | -24,70 |
| USIMINAS PNA  | -23,87 |
| CEMIG PN      | -21,60 |
| VALE PNA      | -20,00 |

#### MAIORES BAIXAS EM 12 MESES

|               | %      |
|---------------|--------|
| GERDAU MET PN | -69,33 |
| USIMINAS PNA  | -75,02 |
| RUMO LOG ON   | -72,27 |
| BRASESPAR PN  | -69,19 |
| OI ON         | -65,11 |

### FUNDOS

#### Renda Fixa Dur. Baixa Grau Invest.

MAIORES POR RENTABILIDADE  
PORTO SEGURO EMPRESARIAL RF FICFI  
BNP PARIBAS RF FI RENDA FIXA  
FIREF CRED PRIV INSTITUCIONAL  
BNP PARIBAS QUANTITAS FIREF PREV  
ITAÚ PERFIL REFERENCIAL DI FI

|                                   | MÊS (%) | DIA (%) | ANO  | PL (R\$ MILHÕES) | COTA (R\$) |
|-----------------------------------|---------|---------|------|------------------|------------|
| PORTO SEGURO EMPRESARIAL RF FICFI | 0,36    | 0,03    | 0,36 | 535,92           | 1,89       |
| BNP PARIBAS RF FI RENDA FIXA      | 0,31    | 0,05    | 0,31 | 147,60           | 11,59,88   |
| FIREF CRED PRIV INSTITUCIONAL     | 0,31    | 0,03    | 0,31 | 98,93            | 4,44       |
| BNP PARIBAS QUANTITAS FIREF PREV  | 0,30    | 0,06    | 0,30 | 19,33            | 368,60     |
| ITAÚ PERFIL REFERENCIAL DI FI     | 0,28    | 0,06    | 0,28 | 990,38           | 236,80     |

#### Renda Fixa Indexados

MAIORES POR RENTABILIDADE  
SANT FI RF M+ TÍTULOS PÚBLICO\*  
SANT FI RF M+ TÍTULOS PÚBL\*  
FI VOT RENDA FKA RF M+\*  
CAIXA FI BRASIL RF M+ TP RF L\*  
VOT FIC RF M+ RENDA FKA LONG\*

|                                | MÊS (%) | DIA (%) | ANO  | PL (R\$ MILHÕES) | COTA (R\$) |
|--------------------------------|---------|---------|------|------------------|------------|
| SANT FI RF M+ TÍTULOS PÚBLICO* | 1,35    | -0,23   | 1,35 | 12,71            | 14,01      |
| SANT FI RF M+ TÍTULOS PÚBL*    | 1,34    | -0,23   | 1,34 | 1,85             | 13,84      |
| FI VOT RENDA FKA RF M+*        | 1,18    | -0,35   | 1,18 | 66,01            | 1,58       |
| CAIXA FI BRASIL RF M+ TP RF L* | 1,17    | -0,34   | 1,17 | 142,16           | 1,26       |
| VOT FIC RF M+ RENDA FKA LONG*  | 1,17    | -0,26   | 1,17 | 11,14            | 1,53       |

#### Renda Fixa Dur. Baixa Soberano

MAIORES POR RENTABILIDADE  
BB STEEL MULTIMERCADO FI CRED PR\*  
LIBRA FI MULT CRED PRIV INV EXT\*  
SATURINO FI MULTIMERCADO\*  
FI MULTIMERCADO CONEJO FUND\*  
A2 ALL MARKETS FI MULT CRED PRI\*

|                                   | MÊS (%) | DIA (%) | ANO   | PL (R\$ MILHÕES) | COTA (R\$) |
|-----------------------------------|---------|---------|-------|------------------|------------|
| BB STEEL MULTIMERCADO FI CRED PR* | 10,47   | 3,95    | 10,47 | 1138,94          | 1,16       |
| LIBRA FI MULT CRED PRIV INV EXT*  | 10,37   | -2,26   | 10,37 | 101,85           | 208,40     |
| SATURINO FI MULTIMERCADO*         | 8,90    | 2,14    | 8,90  | 1863,49          | 82,80      |
| FI MULTIMERCADO CONEJO FUND*      | 8,60    | 0,28    | 8,60  | 806,17           | 11,91      |
| A2 ALL MARKETS FI MULT CRED PRI*  | 7,64    | 2,28    | 7,64  | 98,59            | 1,40       |

#### Multimercados Livre

MAIORES POR RENTABILIDADE  
TI HEDGE FUNDO DE INVESTIMENTO D\*  
JA CENTENÁRIO FIEF ADOES\*  
PERMIER FUNDO DE INVESTIMENTO\*  
EQUITY GP FIEF ADOES\*  
GUERARDO PIPE FIEF ADOES\*

|                                   | MÊS (%) | DIA (%) | ANO   | PL (R\$ MILHÕES) | COTA (R\$) |
|-----------------------------------|---------|---------|-------|------------------|------------|
| TI HEDGE FUNDO DE INVESTIMENTO D* | 13,00   | 4,77    | 13,00 | 6,80             | 1,08       |
| JA CENTENÁRIO FIEF ADOES*         | 10,97   | 16,56   | 10,97 | 0,01             | 0,02       |
| PERMIER FUNDO DE INVESTIMENTO*    | 2,45    | -0,53   | 2,45  | 51,34            | 0,21       |
| EQUITY GP FIEF ADOES*             | 1,66    | -10,73  | 1,66  | 0,48             | 2,51,37    |
| GUERARDO PIPE FIEF ADOES*         | 0,59    | 7,32    | 0,59  | 2,96             | 0,68       |

#### Previdência renda fixa

MAIORES POR RENTABILIDADE  
SANTANDER FI PREV NTN B 2023 REN\*  
SANTANDER FIC FI PREV PB NTN B 20\*  
SANTANDER FIC FI PREV PB NTN B 2\*  
BRASESCO FI RF MASTER IMA B 9\*  
BRASESCO FI RF MASTER NTN B 2024

|                                    | MÊS (%) | DIA (%) | ANO  | PL (R\$ MILHÕES) | COTA (R\$) |
|------------------------------------|---------|---------|------|------------------|------------|
| SANTANDER FI PREV NTN B 2023 REN*  | 1,30    | -0,14   | 1,30 | 132,18           | 10,47      |
| SANTANDER FIC FI PREV PB NTN B 20* | 1,29    | -0,14   | 1,29 | 39,58            | 10,25      |
| SANTANDER FIC FI PREV PB NTN B 2*  | 1,29    | -0,14   | 1,29 | 88,97            | 10,45      |
| BRASESCO FI RF MASTER IMA B 9*     | 1,24    | 0,36    | 1,24 | 41,88            | 1,11       |
| BRASESCO FI RF MASTER NTN B 2024   | 1,18    | -0,15   | 1,18 | 65,38            | 1,03       |

#### Previdência Petrobrás FGTS

MAIORES POR RENTABILIDADE  
ITAÚ PERSON BALANCEADO FMP FGTS\*  
ITAÚ BALANCEADO FMP FGTS CL\*  
BRASESCO FMP FGTS CL\*  
BRASESCO MULT FMP FGTS CL\*  
SUL AMÉRICA FMP FGTS PETROBRAS\*

|                                  | MÊS (%) | DIA (%) | ANO   | PL (R\$ MILHÕES) | COTA (R\$) |
|----------------------------------|---------|---------|-------|------------------|------------|
| ITAÚ PERSON BALANCEADO FMP FGTS* | -4,39   | -1,87   | -4,36 | 0,96             | 28,49      |
| ITAÚ BALANCEADO FMP FGTS CL*     | -4,41   | -1,88   | -4,41 | 0,92             | 23,39      |
| BRASESCO FMP FGTS CL*            | -5,31   | -2,45   | -5,31 | 0,26             | 2,30       |
| BRASESCO MULT FMP FGTS CL*       | -5,33   | -2,47   | -5,33 | 0,94             | 3,32       |
| SUL AMÉRICA FMP FGTS PETROBRAS*  | -8,12   | -2,67   | -8,12 | 4,08             | 25,59      |

#### Previdência Vale FGTS

MAIORES POR RENTABILIDADE  
SUL AMÉRICA FMP FGTS VALE DO RIO\*  
SAFRA FMP VALE\*  
BNP PARIBAS FMP FGTS VALE R DOCE\*  
BANCO DO NORDESTE FMP FGTS VALE\*  
HSBC FMP FGTS VALE DO RIO DOCE\*

|                                   | MÊS (%) | DIA (%) | ANO    | PL (R\$ MILHÕES) | COTA (R\$) |
|-----------------------------------|---------|---------|--------|------------------|------------|
| SUL AMÉRICA FMP FGTS VALE DO RIO* | -15,12  | -5,45   | -15,12 | 1,36             | 32,81      |
| SAFRA FMP VALE*                   | -15,07  | -5,70   | -15,07 | 13,23            | 35,99      |
| BNP PARIBAS FMP FGTS VALE R DOCE* | -15,75  | -5,70   | -15,75 | 1,15             | 3,17       |
| BANCO DO NORDESTE FMP FGTS VALE*  | -16,15  | -5,90   | -16,15 | 2,39             | 32,58      |
| HSBC FMP FGTS VALE DO RIO DOCE*   | -16,18  | -5,91   | -16,18 | 28,67            | 3,39       |

\* ESSES FUNDOS INDICAM A COTA DE ABERTURA DE ONTEM, MAS OS DADOS SOBRE RENTABILIDADE E PATRIMÔNIO LÍQUIDO REFEREM-SE AO DIA.

**ENTENDA:** REFERENCIADO DI - INVESTE, NO MÍNIMO, 95% DA CARTEIRA EM TÍTULOS QUE ACOMPANHAM O CDI OU A SELIC. RENDA FIXA - MANTÉM, NO MÍNIMO, 80% DA CARTEIRA EM TÍTULOS FEDERAIS. CURTO PRAZO - INVESTE EM TÍTULOS DE ATÉ 375 DIAS QUE ACOMPANHAM O CDI OU A SELIC E TENHAM PRAZO MÉDIO DE ATÉ 60 DIAS. MULTIMERCADOS COM RENDA VARIÁVEL - APLICA EM DIVERSOS ATIVOS (COMO DÓLAR, OURO E AÇÕES). AÇÕES LIVRE - NÃO ACOMPANHA ÍNDICES DE AÇÕES E NÃO SE VOLTAM A SETOR ESPECÍFICO. IBX - ACOMPANHA O ÍNDICE BRASIL. IBX ATIVO - BUSCA SUPERAR O ÍNDICE BRASIL. IBOVESPA - BUSCA A VARIAÇÃO DO IBOVESPA. IBOVESPA ATIVO - BUSCA SUPERAR O IBOVESPA. CAMBIAL S/ AVALANCAGEM - APLICAM CAMBIAL. C/ AVALANCAGEM - IDÊNTICO AO ANTERIOR, ADMITE ENDIVIDAMENTO.

FONTE: ANBIMA

### RANKING DA SEMANA

● A semana fechou com alta do Ouro de 4,43%, e o Ibovespa teve baixa de 2,78%

#### OURO



#### IBOVESPA



#### Fundos\*

| Renda Fixa        | 1,45  |
|-------------------|-------|
| DI                | 0,11  |
| IBX ativo         | -2,64 |
| IBX               | -2,68 |
| Ibovespa ativo    | -2,78 |
| Ibovespa          | -2,78 |
| Sectorial energia | -3,99 |

#### Aplicações

| Ouro      | 4,43  |
|-----------|-------|
| Dólar *   | 3,08  |
| Euro *    | 2,89  |
| COB médio | 0,23  |
| Poupança  | 0,06  |
| CDI       | -0,10 |
| Ibovespa  | -6,31 |

77,70

É a variação da ação BRASKEM PNA nos últimos 12 meses

\* ÍNDICE CALCULADO PELA AE, A PARTIR DA RENTABILIDADE MÉDIA DOS MAIORES FUNDOS DA ANBID

\*\* DADOS DO BANCO CENTRAL

### TESOURO DIRETO\*

|                                   | VENCIMENTO | ANO (%) | RS           |
|-----------------------------------|------------|---------|--------------|
| TESOURO IPCA COM JUROS SEMESTRAIS | 15/05/2017 | 6,44%   | R\$ 2.791,43 |
|                                   | 15/08/2020 | 6,98%   | R\$ 2.745,67 |
|                                   | 15/08/2024 | 7,28%   | R\$ 2.632,22 |
| TESOURO IPCA                      | 15/05/2035 | 7,43%   | R\$ 2.416,56 |
|                                   | 15/05/2045 | 7,49%   | R\$ 2.332,93 |
|                                   | 15/08/2019 | 6,89%   | R\$ 2.228,17 |
| TESOURO PRE FIXADO                | 15/08/2024 | 7,33%   | R\$ 1.517,01 |
|                                   | 15/05/2035 | 7,52%   | R\$ 687,31   |
|                                   | 01/01/2017 | 15,45%  | R\$ 869,14   |
| TESOURO SELIC                     | 01/01/2018 | 16,14%  | R\$ 745,34   |
|                                   | 01/01/2021 | 16,32%  | R\$ 742,70   |
|                                   | 07/03/2017 | 0,02%   | R\$ 7.425,70 |
|                                   | 01/03/2021 | 0,04%   | R\$ 7.412,26 |

0,4000 0,4001 1,7813/3/2010 0,44%RS 8.888,86 \* TÍTULOS A VENDA

### CÂMBIO

| MOEDA               | COMPRA (R\$) | VENDA (R\$) | SEMANA (%) |
|---------------------|--------------|-------------|------------|
| Dólar comercial*    | 4,0340       | 4,0350      | 1,87       |
| Dólar turismo*      | 3,8900       | 4,1830      | 1,46       |
| Euro comercial*     | 4,3717       | 4,3732      | 2,89       |
| Euro turismo*       | 4,2670       | 4,5800      | 1,10       |
| Franco suíço**      | 4,0296       | 4,0319      | 2,63       |
| Peso argentino**    | 0,2903       | 0,2904      | -2,75      |
| Libra esterlina**   | 5,8623       | 5,8652      | 1,33       |
| Yene**              | 0,0341       | 0,0341      | 5,03       |
| Peso chileno**      | 0,0056       | 0,0056      | 1,02       |
| Rublo**             | 0,0539       | 0,0540      | 2,00       |
| Yuan**              | 0,6100       | 0,6105      | 1,50       |
| Dólar australiano** | 2,8114       | 2,8139      | -1,38      |
| Dólar canadense**   | 2,8507       | 2,8518      | 1,23       |
| Dólar Hong Kong**   | 0,5220       | 0,5221      | 3,63       |

FONTE: COTAÇÃO AE / \*\* COTAÇÃO BC

### POUPANÇA

|             | TR     | TBF    | POUP   | Pop.SELIC |
|-------------|--------|--------|--------|-----------|
| 21/2 a 21/2 | 0,1780 | 1,0836 | 0,6789 | 0,6789    |
| 22/2 a 22/2 | 0,1597 | 1,0381 | 0,6605 | 0,6605    |
| 23/2 a 23/2 | 0,1663 | 1,0087 | 0,6701 | 0,6701    |
| 24/2 a 24/2 | 0,2024 | 1,1042 | 0,7034 | 0,7034    |
| 25/2 a 25/2 | 0,0986 | 0,9394 | 0,5991 | 0,5991    |
| 26/2 a 26/2 | 0,1280 | 0,9991 | 0,6286 | 0,6286    |
| 27/2 a 27/2 | 0,1673 | 1,0389 | 0,6681 | 0,6681    |
| 28/2 a 28/2 | 0,2024 | 1,1042 | 0,7034 | 0,7034    |
| 29/2 a 29/2 | 0,2307 | 1,0726 | 0,7319 | 0,7319    |
| 30/2 a 30/2 | 0,1899 | 1,0816 | 0,6908 | 0,6908    |
| 31/2 a 31/2 | 0,1608 | 1,0322 | -      | -         |
| 1/1 a 31/1  | 0,1320 | 0,9931 | -      | -         |
| 1/1 a 1/2   | 0,1320 | 0,9931 | 0,6327 | 0,6327    |
| 2/1 a 2/2   | 0,1611 | 1,0325 | 0,6619 | 0,6619    |
| 3/1 a 3/2   | 0,1902 | 1,0819 | 0,6912 | 0,6912    |
| 4/1 a 4/2   | 0,2197 | 1,1317 | 0,7208 | 0,7208    |
| 5/1 a 5/2   | 0,2203 | 1,1323 | 0,7214 | 0,7214    |
| 6/1 a 6/2   | 0,2280 | 1,1401 | 0,7291 | 0,7291    |
| 7/1 a 7/2   | 0,1965 | 1,0300 | 0,6695 | 0,6695    |