

BIRD discute criação de fundo hipotecário

por Maria Clara R.M. do Prado de Brasília

Três membros da missão técnica do Banco Internacional para a Reconstrução e o Desenvolvimento (BIRD) passaram a manhã de ontem na diretoria da Área de Mercado de Capitais do Banco Central. A conversa girou em torno da possibilidade de o Banco Mundial, dentro do pacote de US\$ 2,5 bilhões, de financiamentos na instituição, vir a colaborar com o Governo federal no projeto que prevê a constituição de um fundo para alcançar o mercado secundário de letras hipotecárias no Brasil.

As discussões estão ainda em fase preliminar, mas a idéia original é criar no País um fundo nos moldes daqueles já existentes nos Estados Unidos: o Federal National Mortgage Association e o Government National Mortgage Association. Estes fundos carregam em carteira hipotecas representativas dos financiamentos para a construção de imóveis habitacionais e lançam, para negociação no mercado secundário, letras hipotecárias de prazos longos junto a investidores institucionais ou mesmo aplicadores

individuais, atraídos por incentivos de ordem fiscal.

MERCADO SECUNDÁRIO

Os economistas Peter Knight, Gasindram Nankami e Jorge Gulagovski, do Banco Mundial, conversaram longamente com o diretor da Área de Mercado de Capitais do BC, Luiz Carlos Mendonça de Barros, que desde o ano passado vem estudando o funcionamento do mercado secundário norte-americano de letras hipotecárias. Ambos os fundos que servem de modelo foram introduzidos nos Estados Unidos com recursos do Tesouro e a intenção é fazer algo semelhante no Brasil, com a participação do Banco Mundial. A instituição entraria, através de uma linha de empréstimo, com a contrapartida do montante de recursos que seria alocado ao fundo pelo Tesouro nacional.

LETRAS HIPOTECÁRIAS

A iniciativa teria a finalidade de alavancar o mercado de letras hipotecárias, além de oferecer aos investidores potenciais um papel de longo prazo, de oferta regulada e sem risco. A mecânica pretende também estimular o mercado de financiamento de

imóveis no Brasil a partir de um novo contexto: o passivo do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) se tornaria estável, em oposição à situação atual, em que o setor está todo ele montado em cima da captação dos depósitos de poupança, com carência de trinta dias.

As conversas com o Banco Mundial vêm ocorrendo dentro da orientação da

missão técnica de identificar, no Brasil, áreas em que a instituição possa atuar. O mercado financeiro de imóveis não é novidade para o BIRD, que tem experiência de operação em projetos desenvolvidos em outros países.

Como nos demais setores, a instituição também neste impõe algumas condicionalidades, como a manutenção de taxas de juros

internas em patamar real e a não-segmentação do mercado financeiro. Estas são, na colocação do diretor de Mercado de Capitais do BC, orientações que coincidem com o pensamento da área econômica do governo. Enquanto a nova sistemática não é implantada, a Caixa Econômica Federal prepara-se para fazer, na semana que vem, o primeiro lançamento de letras hi-

potecárias no mercado. Os títulos serão emitidos com cinco anos de prazo e destinados às Sociedades de Crédito Imobiliário (SCI), que podem, conforme permite o BC, cumprir parte de sua exigibilidade em aplicações no financiamento de imóveis com o carregamento de letras hipotecárias em carteira. O lançamento vai funcionar como um teste.