

News—

Como esta casinha e sua grande hipoteca colaboraram para a crise

MICHAEL PHILLIPS/THE WALL STREET JOURNAL



A casa em Avondale que pertencia a Marvene Halterman, adquirida semana passada para ser demolida

Bernard Madoff e seu suposto esquema fraudulento de investimentos de US\$ 50 bilhões serão o tema da reunião de finanças da Câmara dos Deputados dos EUA hoje. A sessão inicia um debate sobre a regulamentação do mercado financeiro.

A China e os EUA estão estocando petróleo e isso já estaria impulsionando a cotação da commodity, dizem os analistas do setor. O Departamento de Energia dos EUA anunciou que vai usar toda a capacidade de reserva estratégica este ano, enquanto a maior autoridade de petróleo da China informou que o país iria aproveitar o preço baixo e aumentar seus estoques.

O Banco da China estendeu de 31 de dezembro para 31 de março o prazo para aprovação de sua oferta de US\$ 327 milhões por 20% do banco francês Compagnie Financière Edmond de Rothschild.

A Netflix, locadora de DVDs dos EUA, deve anunciar hoje um acordo com a LG Electronics para oferecer um serviço de vídeo online em uma nova linha de TVs de alta definição que a empresa coreana deve lançar este ano.

A produção industrial da China continuou a cair em dezembro. O índice de gerentes de compras da Federação Chinesa de Logística e Compras ficou em 41,2 pontos. A marca indica aumento da atividade industrial a partir dos 50 pontos.

A Argentina teve em 2008 sua primeira queda nas vendas do varejo desde a crise de 2001-02. Elas caíram 6,1% no ano e 5,8% em dezembro ante um ano antes, informou a Came, associação de varejistas de médio porte.

Correção & Amplificação

Marcelo Trindade, advogado e ex-presidente da CVM, disse que se brasileiros investiram dinheiro não declarado ao fisco num fundo americano administrado por Bernard Madoff que quebrou, é improvável que venham à luz. Em reportagem publicada nesta seção terça-feira, ele foi citado incorretamente como se tivesse dito que o dinheiro desses investidores não foi declarado. Isso ainda não se sabe ao certo.

Michael M. Phillips
The Wall Street Journal
de Avondale, EUA

A casinha azul se apóia em alguns pedaços de madeira e blocos de concreto. As paredes externas, atacadas pela podridão, cedem ao toque. Em algum momento, alguém enfiou uma faca de cozinha na parede. O aviso de condenação grampeado na parede diz: "Inadequada para a ocupação humana."

A história dessa humilde casa de dois quartos e um banheiro na Rua West Hopi, nesta cidade do Arizona, é a história do pânico financeiro de 2008, contada em 53 metros quadrados. Ela ajuda a explicar como uma série de decisões erradas acabou gerando a pior crise financeira dos Estados Unidos desde a Grande Depressão dos anos 30.

Há menos de dois anos, a Integrity Funding LLC, uma financeira local, concedeu uma hipoteca de US\$ 103.000 à proprietária, Marvene Halterman, uma desempregada com uma longa lista de credores e, segundo seu próprio relato, uma longa história de abuso de drogas e álcool. Em agosto, quando a casa entrou em processo de desapropriação, a Integrity tinha vendido aquele empréstimo para o banco Wells Fargo & Co., que, por sua vez, o vendeu a uma divisão americana do banco britânico HSBC Holdings PLC, o qual o incluiu em um pacote com milhares de outras hipotecas de alto risco vendido, em fatias, a dezenas de investidores.

Hoje esses investidores terão sorte se conseguirem receber de volta US\$ 15.000 — e isso só porque os vizinhos compraram a casa há alguns dias, apenas para poderem demolí-la.

No centro dessa saga está Halterman, de 61 anos, com seu cabelo louro grisalho em desalinho, voz rouca de fumante e maneiras expansivas, ao mesmo tempo rispadas e doces. Ela cresceu neste lugar, trabalhando às vezes na agricultura, ou como secretária, motorista de caminhão e assistente de enfermagem.

Faz 13 anos que Halterman não tem emprego, diz ela. Ela recebe cerca de US\$ 3.000 por mês de programas de assistência social, cupons de ajuda alimentar e indenização por danos físicos, relativa a uma contusão nas costas.

Há 40 anos, quando ela comprou a casa da Rua West Hopi por US\$ 3.500, Avondale era uma cidadezinha construída em torno de fazendas de algodão. De 2000 a 2005, o auge do boom imobiliário, a cidade dobrou de tamanho, chegando a 70.000 habitantes.

Hoje, uma em cada nove casas de Avondale está em execução de hipoteca, ou a caminho disso.

A Integrity, que lhe fez o empréstimo, foi uma de muitas pequenas firmas hipotecárias que surgiram no país durante a alta dos imóveis, utilizando crédito de grandes bancos para gerar hipotecas, depois revendidas a instituições financeiras maiores.

A Integrity pertencia a Barry Rybicki, de 37 anos, ex-agente de crédito que fundou a firma em 2003. Sobre os anos de boom, ele diz: "Se você respirasse, conseguia um empréstimo."

Em 2006, quando um vendedor de telemarketing da Integrity ligou para Halterman, ela necessitava urgentemente de dinheiro, pois devia US\$ 36.605 de um empréstimo que conseguira dando a casa como garantia. A firma a ajudou a obter uma linha de crédito de US\$ 75.500 de outro agente financeiro.

Halterman utilizou o dinheiro para pagar sua picape, entre outras coisas. Mas em breve estava novamente lutando com as dificuldades financeiras.

No início de 2007, ela pediu ajuda à Integrity, como mostram os registros de Rybicki. Desta vez, a própria Integrity lhe forneceu uma hipoteca de US\$ 103.000, a quitar em 30 anos, com uma taxa ajustável que começava em 9,25%, com teto de 15,25%, segundo documentos do empréstimo.

Esse foi um dos 197 empréstimos originados pela Integrity em 2007, perfazendo um total de quase US\$ 47 milhões.

Mediante honorários de US\$ 350, um avaliador contratado pela Integrity, Michael T. Asher, avaliou a casa em US\$ 132.000. Asher diz que, embora não acreditasse, pessoalmente, que a casa valia tanto assim, seguiu o procedimento padrão e encontrou residências comparáveis na vizinhança que tinham sido vendidas nessa faixa de preço em 2006.

"Não posso avaliar um imóvel para o futuro", diz Asher. "Calculo o quanto ele vale naquele dia."

T.J. Heagy, corretor imobiliário

depois contratado para vender a propriedade, diz que encontrou apenas uma casa de tamanho comparável nas vizinhanças, vendida em 2007 por US\$ 63.000.

Quando o empréstimo foi concedido, em 26 de fevereiro de 2007, a Integrity recebeu US\$ 6.153 em honorários pela concessão do crédito, corretagem, geração do empréstimo, documentação, solicitação da hipoteca, processamento, financiamento e certificado de seguro contra enchentes, segundo mostram documentos da hipoteca. Alguns dias depois, ela transferiu o crédito para o Wells Fargo, ganhando mais US\$ 3.090, segundo Rybicki.

Segundo declaração escrita de Kevin Waetke, do Wells Fargo Home & Consumer Finance Group, "ao que parece, a avaliação (...) confirma que os valores do imóvel tinham pleno respaldo quando o empréstimo foi realizado".

Rybicki diz que nem ele nem seu funcionário encarregado dos empréstimos jamais viram pessoalmente a casinha azul. No mês passado, quando viu uma foto da casa, ele exclamou: "Nossa."

"Quando você tem 50 funcionários, por mais que seja responsável por controlar o que eles fazem, simplesmente não dá", diz.

Depois de pagar as custas do empréstimo e suas outras dívidas, Halterman levou para casa US\$ 11.090,33.

O dinheiro durou pouco.

Depois de alguns meses, ela decidiu mudar-se para uma casa alugada nas proximidades e seu filho Leslie Merritt passou a morar na casa da Rua West Hopi, assumindo responsabilidade pela mensalidade de US\$ 881.

Quando o Wells Fargo vendeu o empréstimo de Halterman para o HSBC, ele foi incluído em um pacote com mais 4.050 outras hipotecas, usado como garantia para um título lançado em julho de 2007. Mais de 85% dessas hipotecas eram, tal como a de Halterman, empréstimos de alto

risco para mutuários com péssimo histórico de crédito, segundo Tom Atteberry, da First Pacific Advisors LLC, firma de Los Angeles de gestão de investimentos.

As firmas de classificação de crédito Standard & Poor's e Moody's Investors Service deram a esse novo título a sua mais alta classificação, "AAA", indicando que os investidores tinham altíssima probabilidade de recuperar seu dinheiro com juros. A Standard & Poor's preferiu não explicar sua avaliação. Um porta-voz da Moody's não respondeu a pedidos para comentar.

E foi assim que a pequenina casa azul de Halterman foi jogada no imenso mar de títulos lastreados em hipotecas que acabariam por pôr em risco todo o sistema financeiro americano. Entre 2005 e 2006, cerca de US\$ 4,1 trilhões em hipotecas do país foram aplicados em títulos como esses, incluindo US\$ 1,6 trilhão em empréstimos imobiliários de alto risco, segundo a "Inside Mortgage Finance", publicação do setor.

Não tardou para que Merritt, o filho de Halterman, parasse de pagar a hipoteca, segundo ele próprio. Voltara a cair no vício da metanfetamina. No momento ele está preso por traficar tubos de cobre roubados.

Em janeiro, Halterman voltou e fez um último pagamento da hipoteca. O processo de execução começou em maio. Em setembro veio o despejo.

Outros empréstimos que lastream os títulos emitidos pelo HSBC também estavam com problemas. Até novembro, 25% deles tinham sido executados, estavam em processo de execução ou com atraso de pelo menos um mês, diz Atteberry.

O HSBC não quis comentar. Em setembro, Rybicki desistiu da sua licença de funcionar como banco hipotecário. Ele agora trabalha para uma empresa de capital de risco.

(Colaborou Liz Rappaport)