

INSIGHT **3**

O FALSO POSITIVO QUE ALUGA NA SUA IMOBILIÁRIA

A thin blue horizontal line with a small arrowhead pointing to the left, positioned below the main title.

*O conceito de “nome limpo”, “boa renda” e o uso de score genérico de crédito, **umentam a inadimplência da locação.***



O QUE É O FC DATA COMMUNITY?

O FCDC é uma **comunidade** de clientes da FC ANALISE que compartilha dados de locações para serem cruzados com a **Inteligência FC** na análise de **perfis de inquilinos**. O resultado é um **estudo** completo da **performance** dos inquilinos em todo o **fluxo da locação**: propostas, conversão e inadimplência.

*Este material traz o **terceiro** de uma **série de insights** provocados pelo estudo. O objetivo é **calibrar estratégias de crescimento, lucratividade e eficiência**, orientadas pelo que os dados indicam.*

Números do FCDC

9

Imobiliárias

~50K

*Contratos
Ativos*

+21K

Propostas

~15K

*Contratos em
2025*

R\$11.770

Renda Média

R\$2.432

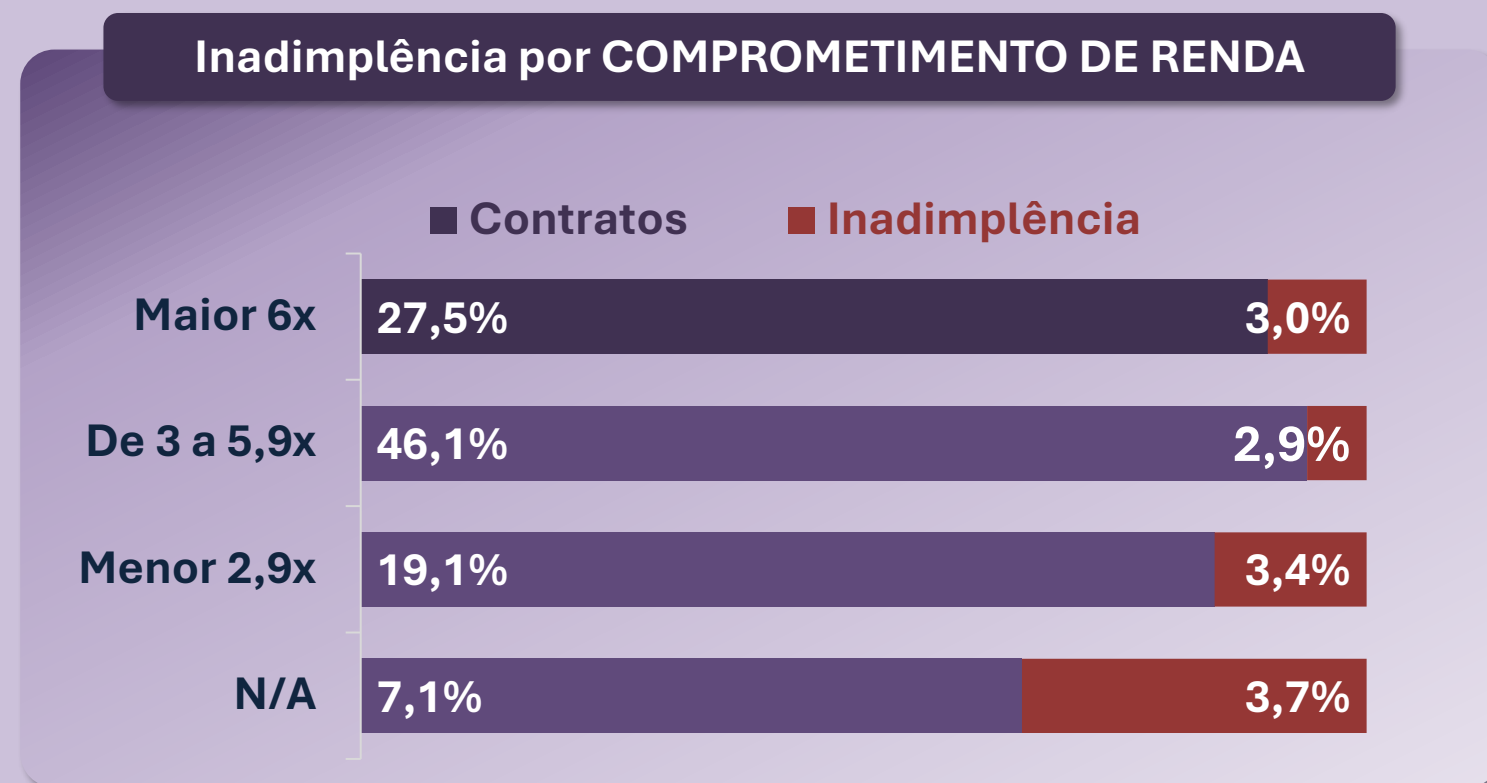
Locação Média

O foco do estudo foram locações residenciais, realizadas por pessoas físicas.

O “FALSO POSITIVO” de Renda Alta...

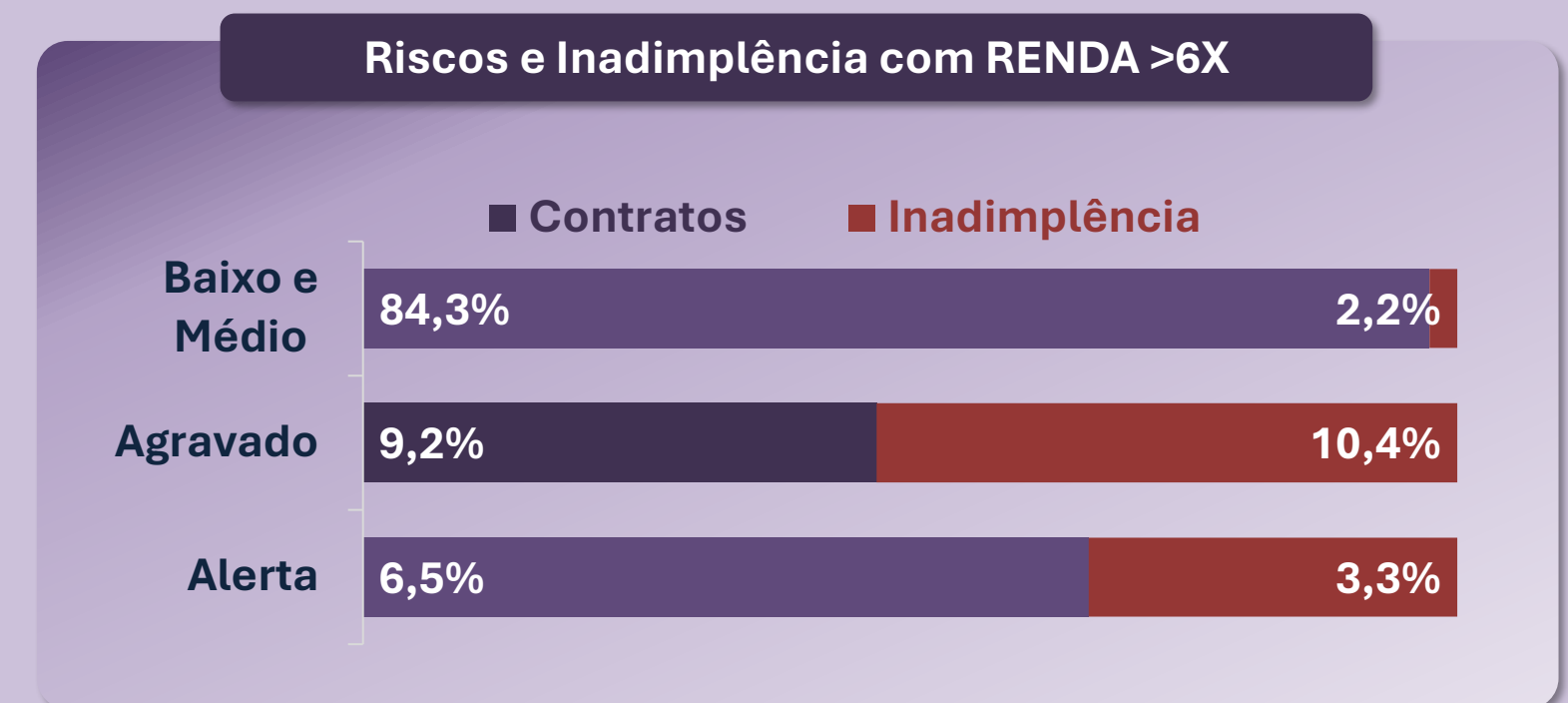
{Rendas acima de 6x o valor da locação}

27,5% dos contratos foram fechados por inquilinos com **renda maior que 6x o valor da locação**. Porém, a performance de inadimplência deste grupo foi de **3,0%**, semelhante a faixa de renda entre **3x e 5,9x (2,9%)**; e apenas um pouco menor que a do grupo que ganha **menos que 2,9x (3,4%)**.



{**Alerta** se refere à avisos sobre falta de histórico de pagamentos e crédito, suspeita de óbito ou antecedentes criminais.}

Mesmo no grupo com renda **maior que 6x** o valor da locação, **9,2%** foram apontados pela FC como riscos **Agravado** e **6,5%** com **Alerta**.

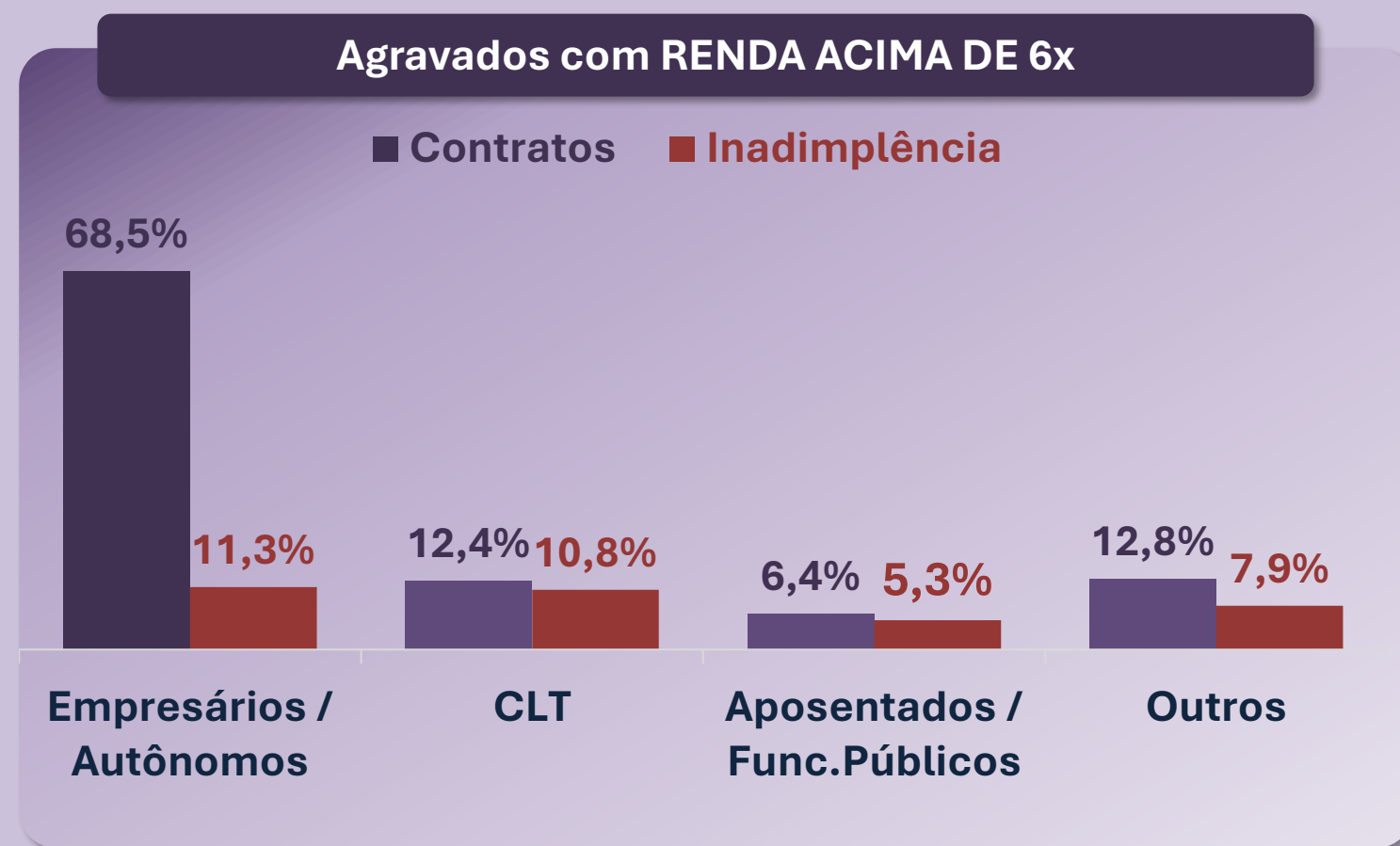


Neste recorte, a inadimplência dos riscos **Agravados** foi de **10,4%**, contra uma inadimplência de **2,2%** dos riscos **Baixos e Médios**. Estes números demonstram que nem todos os pretendentes com “boa renda” terão boa performance de inadimplência. No **Score FC**, outras variáveis compõem a avaliação do **comportamento** das pessoas **com locação**.

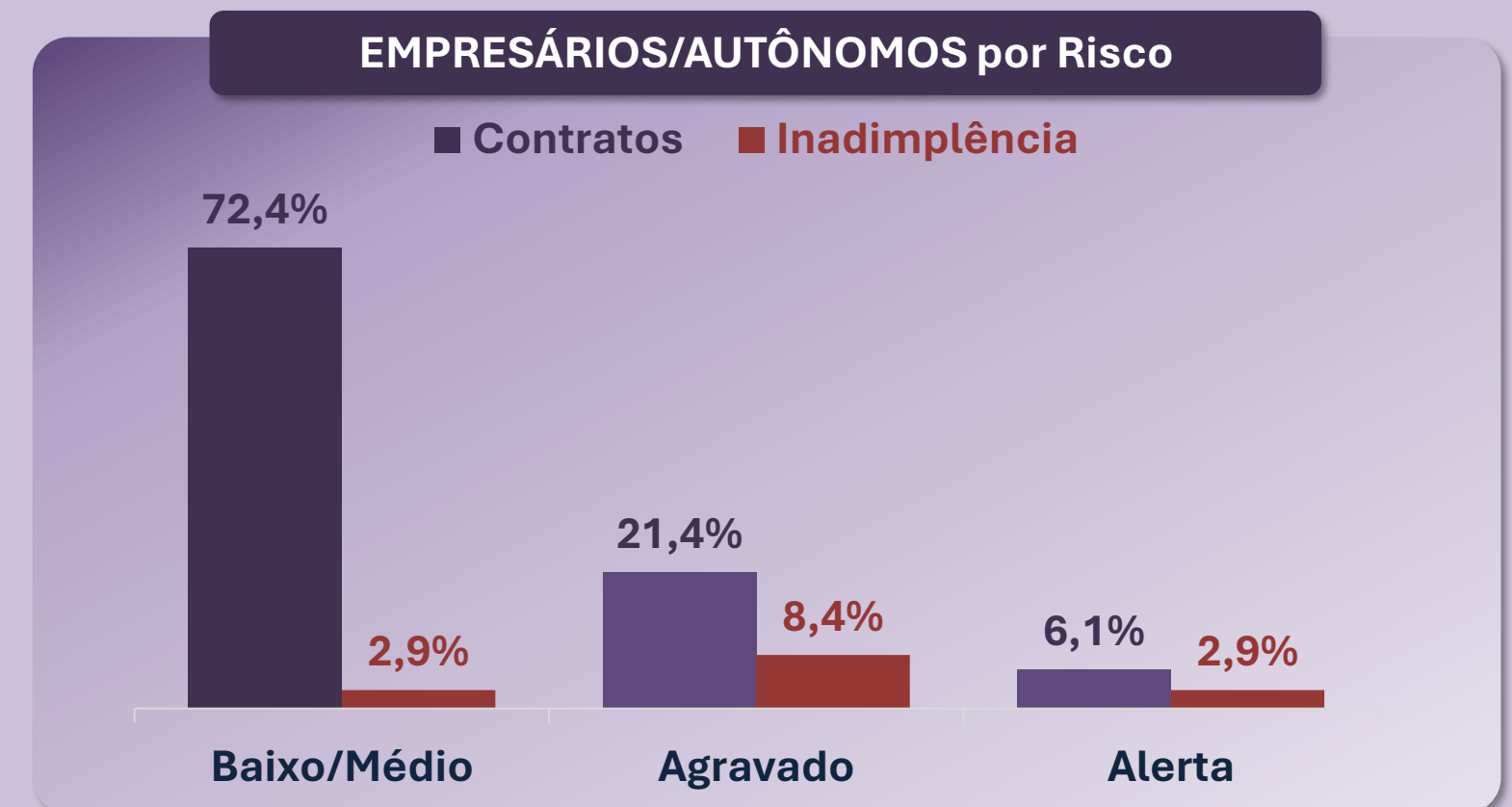
Os AGRAVADOS de Renda Alta...

{Origem da Renda alta}

68,5% dos riscos **Agravados** apontados pela FC com renda **acima de 6x** o valor da locação, são **empresários, autônomos, profissionais liberais** ou inquilinos que apresentaram **extratos bancários** para comprovação financeira. Neste recorte a **inadimplência** salta para **11,3%**.



Observe os **perfis de risco** identificados no **recorte geral** do grupo de **empresários, autônomos, profissionais liberais** e inquilinos com **extratos bancários**.

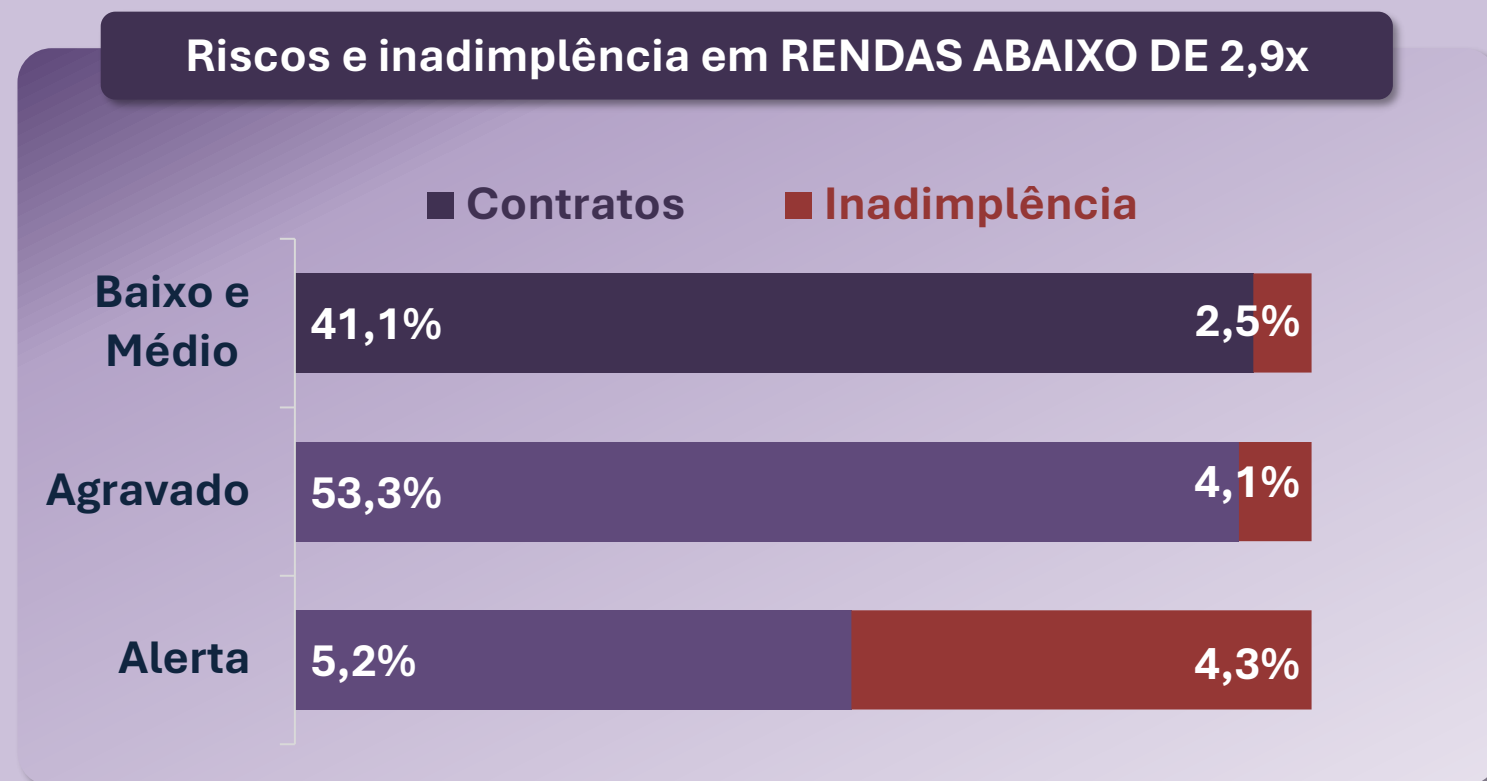


72,4% tiveram riscos **Baixos ou Médios**, com **inadimplência** de apenas **2,9%**. Porém, **21,4% dos contratos** fechados neste grupo tiveram resultado de risco **Agravado**, com uma **inadimplência de 8,4%**. Isso mostra que nem todo empresário/autônomo tem alto risco, mas o que foram classificados como **agravados** pela FC tiveram **inadimplência quase 3x maior**.

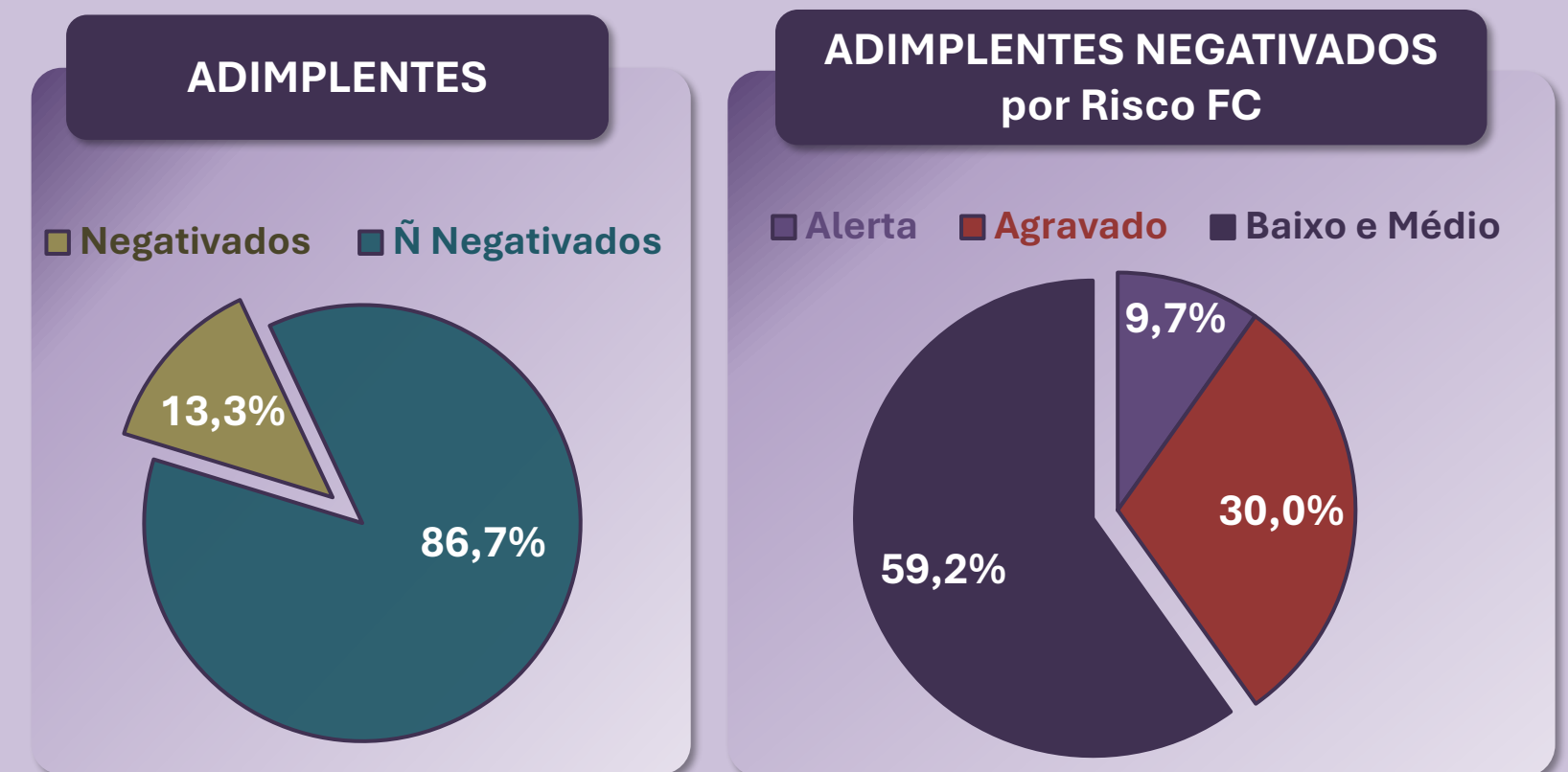
Agora, os “FALSOS NEGATIVOS”...

{Renda baixa e negatificação de crédito}

No grupo de rendas **abaixo de 2,9x** o valor da locação (tradicionalmente excluídos de aprovação), **41,1%** foram apontados pela FC com risco **Baixo ou Médio**, performando com **2,5% de inadimplência**. Muita gente boa para locação, apesar da renda baixa.



13,3% dos **contratos atualmente adimplentes** tinham algum tipo de **restrição de crédito** no momento da aprovação. Mesmo assim, **59,2%** destes foram considerados pelo Score FC como riscos **Baixos ou Médios**.



Estes “**falsos negativos**” costumam ficar de fora da aprovação tradicional, enquanto “**falsos positivos**” são aprovados, devido à aplicação de **regras ultrapassadas** e a utilização de **scores genéricos** desenvolvidos com base no comportamento das pessoas com crédito, **não com moradia**.

CONCLUSÕES:

A aplicação de regras que focam **somente na renda**, na **negativação de crédito** ou num **score genérico** de crédito, **aprovam riscos “ocultos”** todos os dias nas imobiliárias.

Os **“falsos positivos”** minam silenciosamente a **eficiência** da imobiliária, gerando fricção operacional, baixa lucratividade e **quebra de confiança** com proprietários.

A **cultura** de decisões e estratégias **data-driven** garantem uma verdadeira **governança de risco**. Otimizar processos sem análise de comportamentos e inteligência de dados, **potencializa o caos**.

**AJUSTE A LENTE, *AMPLIE* A VISÃO
E *OTIMIZE* SEUS RESULTADOS!**

A inteligência de dados gerada no FC Data Community é uma

REALIZAÇÃO:



Saiba mais sobre nossas soluções e como podemos fazer parte da sua estratégia de crescimento e lucratividade:

 fc.com.vc

 [fcanalisedigital](https://www.instagram.com/fcanalisedigital)

 [fcanalise](https://www.linkedin.com/company/fcanalise)