

### **Evolução do Crédito Imobiliário no Brasil**

**Herbert H. N, Padilha**

Alumni USP, Endereço: Rua Escobar Ortiz, 203 – Vila Nova Conceição - São Paulo – SP, Brasil, e-mail: [hpadilha@live.com](mailto:hpadilha@live.com).

#### **RESUMO:**

O artigo apresenta um panorama da evolução do mercado imobiliário brasileiro, destacando marcos históricos e inovações que impulsionaram seu crescimento. Inicialmente, são mencionadas as leis que deram origem ao financiamento habitacional no país, como a Lei do Sistema Financeiro da Habitação em 1964 e a Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário em 1997, que possibilitaram o acesso a moradias para milhões de brasileiros. Em seguida, são abordadas as novas alternativas de financiamento e segurança, como o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), além da criação da Letra Imobiliária Garantida (LIG) e seguros contra inadimplências em financiamentos imobiliários. A simplificação de assinaturas e registros eletrônicos também é destacada, com ênfase na Lei de Liberdade Econômica e na adoção do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), bem como no uso crescente da tokenização de imóveis. Outro aspecto importante é a transparência nas tarifas do mercado imobiliário, beneficiando os consumidores através da Resolução CMN 4.925, que aprimora a cobrança de encargos em operações de financiamento imobiliário. O Crédito Imobiliário Verde é mencionado como uma tendência promissora, promovendo práticas sustentáveis no setor imobiliário com incentivos financeiros para propriedades eco. Por fim, é abordado o Novo Marco de Garantias, um projeto de lei que busca aprimorar e ampliar o uso de garantias imobiliárias no Brasil, tornando o sistema mais eficiente e seguro, estimulando o acesso a financiamentos e impulsionando o mercado de crédito imobiliário e de capitais. Ao longo do artigo, ressalta-se a importância dessas mudanças e tendências para a economia brasileira, destacando o impacto positivo do mercado imobiliário e do crédito imobiliário em outros setores, contribuindo para o crescimento e desenvolvimento do país. Enfatiza-se também a necessidade da participação de diversos atores, como o governo, agências reguladoras, instituições financeiras e seguradoras, para criar um ambiente seguro e propício para essas inovações, beneficiando tanto os mutuários quanto o setor imobiliário como um todo. O artigo conclui que o mercado imobiliário brasileiro está em constante evolução e que a busca por soluções inovadoras e sustentáveis continuará a moldar o setor, oferecendo novas oportunidades e aprimorando o acesso ao crédito e à moradia para a população.

**Palavras-chave:** Crédito imobiliário, mercado imobiliário, financiamento habitacional, registro eletrônico, home equity.

### **Evolução do Crédito Imobiliário no Brasil**

**Herbert H. N, Padilha**

Alumni USP, Endereço: Rua Escobar Ortiz, 203 – Vila Nova Conceição - São Paulo – SP, Brasil, e-mail: [hpadilha@live.com](mailto:hpadilha@live.com).

**SUMMARY:** The article presents an overview of the evolution of the Brazilian real estate market, highlighting historical milestones and innovations that have driven its growth. Initially, it mentions the laws that originated housing financing in the country, such as the Housing Finance System Law in 1964 and the Real Estate Financing System Law in 1997, which enabled millions of Brazilians to access housing. Next, it addresses new alternatives for financing and security in the Brazilian real estate market, such as the Brazilian Savings and Loan System (SBPE) and the Severance Guarantee Fund (FGTS), as well as the creation of the Guaranteed Real Estate Letter (LIG) and insurance against default in real estate financing. The simplification of electronic signatures and registrations is also highlighted, with an emphasis on the Economic Freedom Law and the adoption of the Electronic Real Estate Registration System (SREI), as well as the growing use of tokenization of properties. Another important aspect is the transparency in real estate market fees, benefiting consumers through CMN Resolution 4.925, which enhances the charging of fees in real estate financing operations. The Green Real Estate Credit is mentioned as a promising trend, promoting sustainable practices in the real estate sector with financial incentives for eco-friendly properties. Finally, the New Guarantees Framework is addressed, a bill seeking to improve and expand the use of real estate guarantees in Brazil, making the system more efficient and secure, stimulating access to financing, and boosting the real estate and capital markets. Throughout the article, the importance of these changes and trends for the Brazilian economy is highlighted, emphasizing the positive impact of the real estate market and real estate credit on other sectors, contributing to the country's growth and development. It also emphasizes the need for the involvement of various stakeholders, such as the government, regulatory agencies, financial institutions, and insurers, to create a safe and conducive environment for these innovations, benefiting both borrowers and the real estate sector as a whole. The article concludes that the Brazilian real estate market is constantly evolving, and the pursuit of innovative and sustainable solutions will continue to shape the sector, offering new opportunities and improving access to credit and housing for the population.

**Keywords:** Real estate credit, real estate market, housing financing, electronic registration, home equity.

# 22ª Conferência Internacional da LARES



## 1. INTRODUÇÃO

Inicialmente, é apresentado o início do mercado imobiliário no país, destacando a criação da Lei do Sistema Financeiro da Habitação em 1964 e a Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário em 1997, que trouxeram importantes avanços para o financiamento de moradias no Brasil.

Em seguida, são abordadas novas alternativas de funding e segurança no mercado imobiliário brasileiro, como o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), além da criação da Letra Imobiliária Garantida (LIG) e a possibilidade de implementar seguros que cobrem inadimplências em financiamentos imobiliários.

Outro ponto relevante tratado no artigo é a simplificação de assinaturas e registros eletrônicos, destacando a importância da Lei de Liberdade Econômica e a criação do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), bem como a crescente utilização da tokenização de imóveis e seus benefícios e cautelas.

Também é abordada a questão da transparência das tarifas no mercado imobiliário, trazendo as mudanças estabelecidas pela Resolução CMN 4.925, que visa aprimorar a cobrança de encargos em operações de financiamento imobiliário, oferecendo maior transparência e proteção aos mutuários.

Outra inovação que ganha destaque é o Crédito Imobiliário Verde, também conhecido como "green mortgage", abordando sua origem e a importância de promover práticas mais sustentáveis no setor imobiliário, com incentivos financeiros para propriedades eco-friendly.

Por fim, é apresentado o Novo Marco de Garantias, um projeto de lei que busca aprimorar e ampliar a utilização de garantias imobiliárias no Brasil, tornando o sistema mais eficiente e seguro para credores e devedores, estimulando o acesso a financiamentos e impulsionando o mercado de crédito imobiliário e o mercado de capitais.

Ao longo do artigo, destacamos a relevância dessas mudanças e tendências para a economia brasileira, enfatizando como o mercado imobiliário e o crédito imobiliário têm um impacto positivo em diversos outros setores da economia, contribuindo para o crescimento e desenvolvimento do país. Além disso, ressaltamos a importância do envolvimento de diferentes atores, como o governo, agências reguladoras, instituições financeiras e seguradoras, para criar um ambiente propício e seguro para essas inovações, beneficiando tanto os mutuários como o setor imobiliário como um todo.

## 2. METODOLOGIA

A metodologia utilizada para a elaboração deste artigo baseou-se em pesquisas abrangentes e na análise de fontes confiáveis, artigos, relatórios governamentais, documentos legais e informações de órgãos reguladores do mercado imobiliário brasileiro. O objetivo principal foi obter uma compreensão aprofundada das mudanças e avanços que ocorreram ao longo do tempo, impulsionando a evolução do setor imobiliário no país.

Para trazer um ordenamento claro das principais leis que tiveram impacto no mercado imobiliário brasileiro, foram realizadas pesquisas específicas sobre a legislação que regula o

setor, identificando os marcos legais mais relevantes. As informações obtidas foram organizadas de forma cronológica, permitindo uma visão sequencial das mudanças e avanços ao longo dos anos.

Além disso, foram consideradas as tendências emergentes e perspectivas futuras do mercado imobiliário, com o objetivo de compreender como as leis e regulamentos atuais podem continuar a moldar e impulsionar a evolução do setor nos próximos anos.

Com base nas pesquisas e no ordenamento das principais leis, este artigo oferece uma visão abrangente e informada sobre o desenvolvimento do mercado imobiliário brasileiro, destacando os pontos-chave que moldaram seu crescimento e apontando para um cenário promissor para o setor no futuro.

O presente artigo aborda a evolução do mercado imobiliário e de crédito imobiliário no Brasil, com foco nas mudanças e tendências que têm permitido o crescimento e o desenvolvimento do setor ao longo dos anos.

### **3. O INÍCIO DO MERCADO IMOBILIÁRIO**

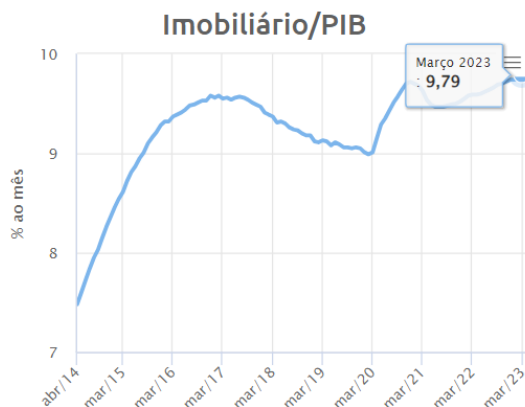
O mercado de crédito imobiliário no Brasil tem evoluído significativamente desde a criação da Lei do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) em 1964, que instituiu o SFH como um conjunto de medidas financeiras destinadas a fomentar a construção e aquisição de moradias no país.

Em 1997, a Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) foi criada, regulamentando os direitos e obrigações das partes envolvidas em contratos de alienação fiduciária de bens imóveis e criando o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), nascendo, assim, a alienação fiduciária de imóvel no Brasil.

A alienação fiduciária permitiu às instituições financeiras tomar o imóvel em garantia, caso o devedor não cumpra com as obrigações financeiras previstas no contrato, trazendo mais segurança jurídica. Além disso, estabeleceu as regras e os procedimentos para o financiamento imobiliário por meio do sistema de securitização de recebíveis, ampliando as fontes de recursos disponíveis para o financiamento imobiliário no Brasil, permitindo que as instituições financeiras emitissem Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), que são títulos de crédito lastreados em recebíveis de contratos imobiliários, como aluguéis e parcelas de financiamentos imobiliários, principalmente nos últimos anos, impulsionado pelo crescimento da economia e da demanda por habitação.

De acordo com dados do Banco Central do Brasil, o crédito imobiliário representa cerca de 9% (figura 1) do Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro, o que demonstra a importância desse setor para a economia do país. O setor imobiliário e o crédito imobiliário têm um impacto positivo em diversos outros setores da economia, como a construção civil, o comércio de materiais de construção, serviços de arquitetura e engenharia, entre outros. Quando o crédito imobiliário está em alta, a construção de novas moradias é impulsionada, movimentando toda a cadeia produtiva relacionada ao setor imobiliário e seus fornecedores.

Figura 1  
Indicadores relacionados com o setor imobiliário



Fonte: Banco Central do Brasil

Dentre as principais mudanças e tendências que permitiram a evolução do crédito imobiliário no país, podemos destacar: o mercado de crédito imobiliário no Brasil tem crescido a uma taxa média anual de cerca de 20% desde 2005 (ABECIP).

Os governos brasileiros sempre incentivaram o mercado de crédito imobiliário através de políticas públicas, como a criação do Programa Minha Casa Minha Vida, criado em 2009, que ofereceu subsídios para a compra de imóveis a famílias de baixa renda, a redução de juros e a ampliação dos prazos de financiamento;

#### 4. NOVAS ALTERNATIVAS DE FUNDING E SEGURANÇA NO MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

O Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), regulamentado pela Lei nº 4.380/1964, é responsável por financiar habitacionalmente no Brasil. Utilizando recursos da poupança, ele oferece empréstimos e financiamentos imobiliários com juros subsidiados, tornando o crédito imobiliário mais acessível.

O Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) também é uma importante fonte de funding para o setor, subsidiando custos de juros para o Programa Minha Casa Minha Vida (Lei nº 11.977/2009) / Minha Casa Verde Amarela. Mais recentemente, houve a mudança de nome e diretrizes, ampliando a política habitacional do país, incluindo não apenas a construção de novas habitações, mas também a regularização fundiária e a melhoria de residências já existentes. Além disso, o Conselho Curador do FGTS regulamentou a Lei nº 14.438/2022, possibilitando a utilização do FGTS futuro nas prestações do financiamento imobiliário do Casa Verde e Amarela. O pacote de medidas incluiu o aumento do prazo máximo para financiamento de moradias por meio do programa, que passou de 30 para 35 anos.

Porém, o funding do SBPE é escasso devido à limitação da poupança como fonte de recursos para financiamentos. Com a dependência do comportamento dos poupadores e das taxas de juros, torna-se insuficiente para atender a alta demanda por crédito imobiliário. Por isso, é crucial buscar outras alternativas de funding, como a criação da Letra Imobiliária Garantida (LIG), um título de crédito de renda fixa lastreado em créditos imobiliários, com a Lei 13.097/2015, que

oferece uma opção de investimento segura para investidores e uma nova fonte de recursos para as instituições financeiras.

Observando experiências de outros países, como os EUA e o Reino Unido, que possuem seguros de que cobrem inadimplências em financiamentos imobiliários, o Brasil pode se beneficiar ao implementar iniciativas similares. Esses seguros reduzem riscos para os credores, estimulam a participação do setor privado no fornecimento de seguros e mitigam riscos para os mutuários, incentivando práticas financeiramente responsáveis.

Ampliar o escopo do Seguro Prestamista no Brasil, incluindo a cobertura contra inadimplências em casos de desemprego involuntário, invalidez ou morte do titular do financiamento, é uma opção adicional. Isso traria mais segurança para a Securitização ou emissões de LIG, evitando a retomada de imóveis em caso de inadimplência e proporcionando tranquilidade para bancos, investidores e clientes.

Para implementar essas iniciativas, é essencial considerar o impacto na prestação final dos proponentes e a legislação brasileira vigente, visto que esse tipo de seguro atualmente é opcional. Necessitamos do envolvimento do governo, agências reguladoras, instituições financeiras e seguradoras, fundamental para criar um ambiente propício e seguro para a implementação desses seguros, beneficiando tanto os mutuários quanto o setor imobiliário como um todo. A presença de seguros que cobrem default também trará mais estabilidade para a securitização de carteiras de empréstimos imobiliários, atraindo investidores e contribuindo para a liquidez e disponibilidade de recursos para novos empréstimos.

## **5. SIMPLIFICAÇÃO ASSINATURAS E REGISTROS ELETRÔNICOS**

Mais recentemente, a Lei nº 13.874/2019, conhecida como Lei de Liberdade Econômica, estabeleceu diretrizes para a digitalização de processos e documentos e para a utilização de assinaturas eletrônicas em diversos setores, incluindo o imobiliário.

A utilização de assinaturas eletrônicas também traz benefícios importantes para o mercado imobiliário. A possibilidade de assinar documentos digitalmente reduz o tempo necessário para a conclusão de transações, já que não é mais necessário esperar pela assinatura em papel. Além disso, a assinatura eletrônica é uma forma segura de garantir a autenticidade e a integridade dos documentos assinados, o que pode ajudar a reduzir os riscos de fraudes, reduzir a burocracia e agiliza a conclusão de negócios imobiliários, o que pode gerar uma redução nos custos envolvidos.

Através da lei que dispõe sobre o registro eletrônico de documentos e a assinatura eletrônica é a Lei nº 14.063/2020, que também estabelece a criação do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) como um registro comum para todo o território nacional. Essa lei tem como objetivo modernizar e simplificar os procedimentos de registro de imóveis, tornando-os mais ágeis e seguros.

Alem disso podemos ir além e pensar sobre a tokenização de imóveis que é uma inovação em ascensão que permite a realização de transações imobiliárias de forma rápida e segura, por meio de NFTs (Tokens Não Fungíveis). Esses tokens representam propriedades físicas no ambiente digital e são registrados em blockchains. Embora apresente vantagens, como facilitar o crédito



para rendas informais e agilizar as transações, é crucial enfatizar que a propriedade só é transferida após o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

A tokenização requer cautela, pois os detalhes da transação e da propriedade digital devem ser cuidadosamente avaliados. O registro cartorial ainda é fundamental para garantir a autenticidade e validade da aquisição. Contratos de alienação fiduciária ou escrituras públicas são essenciais para formalizar a compra do imóvel, independentemente do uso de tokens.

Ainda não há regulamentação específica para aquisição de imóveis por meio de tokens no Brasil. Por isso, é essencial buscar orientação profissional e assessoria jurídica para evitar problemas futuros. A tokenização tem potencial para transformar o mercado imobiliário e promete crescer nos próximos anos, mas é crucial garantir a segurança e transparência nas negociações.

Embora a tecnologia traga disrupção ao mercado tradicional, é importante destacar que ela deve agregar e otimizar as transações imobiliárias atuais, não substituindo completamente os processos legais necessários para formalizar a propriedade.

Com transações cada vez mais transparentes e confiáveis, a tokenização de imóveis promete revolucionar o setor, simplificando e agilizando processos. Contudo, é fundamental agir com prudência e responsabilidade ao lidar com essa nova forma de negociação. A transformação imobiliária através dos NFTs está próxima da realidade, mas a propriedade de fato só será alcançada com o registro adequado, garantindo a segurança de todos os envolvidos.

## **6. TRANSPARÊNCIA DAS TARIFAS**

As regras definidas para a avaliação de imóveis na Resolução CMN 4.925 de 24 de junho de 2021 têm como objetivo aprimorar as operações de financiamento imobiliário e empréstimos contratados com pessoas naturais, onde o imóvel residencial é oferecido como garantia do crédito. Essas regras foram estabelecidas para garantir maior transparência na cobrança de encargos nessas operações.

De acordo com a resolução, as novas medidas entrarão em vigor em junho de 2022. As principais mudanças são:

**Cobrança de Tarifas:** Apenas os custos diretamente e efetivamente incorridos na prestação do serviço de avaliação do imóvel podem ser cobrados na tarifa. Isso significa que os custos relacionados à avaliação, como taxas de avaliadores ou despesas administrativas, devem estar claramente discriminados e justificados.

**Não Cobrança em Caso de Não Realização da Operação:** Se o agente financeiro decidir não realizar a operação de crédito após a avaliação do imóvel, não poderá haver cobrança de tarifa. Isso impede que o mutuário seja onerado com custos mesmo sem a efetivação do empréstimo ou financiamento.

**Limite Máximo da Tarifa:** A tarifa cobrada pela avaliação do imóvel não pode exceder o valor máximo informado ao mutuário. Isso visa evitar surpresas com custos adicionais e proporcionar maior transparência durante o processo.

Essas medidas buscam proteger os mutuários e garantir que a cobrança de tarifas relacionadas à avaliação de imóveis seja justa, transparente e dentro de limites razoáveis. Com essa



regulamentação, espera-se aumentar a confiança e a segurança dos consumidores ao realizarem operações de crédito garantidas por imóveis residenciais.

## **7. CRÉDITO IMOBILIÁRIO VERDE, “GREEN MORTGAGE”**

O termo "Green Mortgage" surgiu na última década em meio ao crescente interesse global em questões ambientais e sustentabilidade. Com a preocupação cada vez maior em relação às mudanças climáticas e à necessidade de reduzir a pegada de carbono, houve uma demanda crescente por práticas mais sustentáveis em diversos setores, incluindo o imobiliário.

O conceito de hipotecas verdes ganhou destaque à medida que instituições financeiras e governos reconheceram o potencial das propriedades eco-friendly para reduzir os impactos ambientais e promover a eficiência energética nos edifícios. O termo "Green Mortgage" foi cunhado para se referir a hipotecas destinadas a incentivar a compra, construção ou renovação de propriedades sustentáveis.

Desde então, várias iniciativas e programas de hipotecas verdes foram implementados em diferentes países, buscando estimular a adoção de práticas ambientalmente amigáveis no setor imobiliário e promover edificações mais eficientes em termos energéticos. À medida que a conscientização sobre a importância da sustentabilidade continua a crescer, é provável que o conceito de hipotecas verdes continue a evoluir e se expandir para mais regiões e mercados.

Em uma hipoteca verde, um banco ou credor hipotecário oferece termos preferenciais a um comprador de imóveis se este puder demonstrar que a propriedade atende a determinados padrões ambientais. Isso poderia ser uma casa de construção nova com classificação de sustentabilidade existente ou um imóvel que passará por reformas para melhorar seu desempenho ambiental. Em outras palavras, uma hipoteca verde é direcionada especificamente para edifícios sustentáveis.

Como incentivo para o comprador adquirir um imóvel ecologicamente correto ou reformar um imóvel existente para torná-lo mais verde, o banco pode oferecer uma taxa de juros mais baixa ou um valor de empréstimo aumentado.

No Reino Unido, o termo "green mortgage", também conhecido como hipoteca verde ou hipoteca sustentável, é chamado de "Crédito Imobiliário Verde" no Brasil. Essa modalidade financeira incentiva práticas ambientalmente amigáveis e eficientes no setor imobiliário, oferecendo benefícios financeiros, como taxas de juros reduzidas ou tarifas mais baixas, para proponentes que compram, constroem ou renovam propriedades que atendem a critérios específicos de sustentabilidade e ecologia.

O Brasil pode aprender com experiências de outros países que já implementaram com sucesso o Crédito Imobiliário Verde. Ao adotar essas iniciativas, o país pode alcançar diversos benefícios:

**Incentivo à construção sustentável para o mercado de Pessoa Física:** O Crédito Imobiliário Verde pode estimular construtores e proprietários a investirem em propriedades ecologicamente corretas, contribuindo para a preservação do meio ambiente e o desenvolvimento sustentável.

**Promoção de padrões de construção sustentável para Pessoa Jurídica:** Ao vincular os benefícios do Crédito Imobiliário Verde a certificações de construção verde, o Brasil pode incentivar

práticas que reduzam o impacto ambiental e beneficiem a Pessoa Física no financiamento das unidades.

**Impulso ao crescimento econômico:** Apoiar o desenvolvimento sustentável pode estimular novas atividades econômicas, como o setor de energia renovável e a indústria da construção sustentável.

**Melhoria da eficiência energética:** O Crédito Imobiliário Verde pode ajudar o Brasil a reduzir sua pegada de carbono, incentivando o uso de tecnologias energéticas eficientes e fontes renováveis, além de promover a troca de aparelhos e fiação elétrica, energia solar, água reutilizável e outras recompensas que incentivem o consumidor a reduzir o impacto de carbono.

A criação do Crédito Imobiliário Verde está alinhada com as práticas de ESG (Environmental, Social, and Governance), que integram critérios ambientais, sociais e de governança corporativa nas empresas. Essa abordagem impulsiona benefícios financeiros, competitividade e resiliência no mercado, tornando as propriedades sustentáveis mais acessíveis para proponentes.

Para a implementação do Crédito Imobiliário Verde no Brasil, é essencial envolver partes interessadas-chave, como agências governamentais, instituições financeiras, construtoras imobiliárias e organizações ambientais. A colaboração entre essas partes ajudará a projetar programas eficazes alinhados com os objetivos ambientais e econômicos do país. Além disso, campanhas de conscientização pública podem educar proponentes sobre os benefícios das hipotecas verdes e práticas de vida sustentáveis.

Dessa forma, o Brasil tem uma oportunidade valiosa de avançar rumo a uma economia mais sustentável, socialmente responsável e com maior governança corporativa, o que trará benefícios significativos para o meio ambiente, a sociedade e a economia do país. Isso fortalecerá sua posição no cenário global e contribuirá para um futuro mais sustentável e próspero.

## **8. MARCO DAS GARANTIAS**

Outro importante fator que irá contribuir significativamente para evolução do setor vem do projeto de Lei 4.188/21 o Novo Marco de Garantias é uma proposta legislativa que visa aprimorar e ampliar a utilização de garantias imobiliárias no Brasil, especialmente aquelas constituídas por meio de alienação fiduciária e hipoteca. Esse projeto foi desenvolvido em conjunto com o fórum Mercado de Capitais, promovido pelo Ministério da Economia, e contou com a colaboração do Banco Central do Brasil (BCB).

O objetivo principal dessa iniciativa é criar institutos jurídicos inovadores no âmbito das garantias imobiliárias, tornando o sistema mais eficiente, seguro e atraente tanto para os credores como para os devedores. Ao fortalecer o uso dessas garantias, espera-se estimular o mercado de crédito e o acesso a financiamentos, impulsionando o setor imobiliário e o mercado de capitais.

O Banco Central do Brasil teve um papel relevante na construção e no desenvolvimento dessa proposta, contribuindo com sua expertise em questões financeiras e regulatórias. Sua participação no fórum Mercado de Capitais demonstra o compromisso da instituição em buscar soluções para o aprimoramento do sistema financeiro e o desenvolvimento econômico do país.

O tema do Home Equity ressurge, trazendo consigo a promessa de uma revolução no mercado de crédito. Em 2019, o presidente do Banco Central, Roberto Campos Neto, destacou o potencial de

desbloquear 500 bilhões de reais em crédito por meio do uso de imóveis como garantia de reais em crédito por meio do uso de imóveis como garantia abrindo caminho para uma verdadeira transformação no crédito das famílias.

Nesse contexto, foi apresentado o Marco Legal das Garantias de Empréstimos (PL 4.188/2021), Marco das Garantias é aprovado sem normas para desjudicialização. Agora está em discussão na Câmara dos Deputados. O projeto aprovado também possibilita que um mesmo imóvel seja utilizado como garantia em mais de um empréstimo. Atualmente, segundo as regras vigentes, um imóvel de R\$ 1 milhão fica vinculado a apenas um financiamento até sua quitação, mesmo que o valor do empréstimo seja inferior ao do imóvel oferecido como garantia. Com o novo modelo, o valor do imóvel pode ser dividido e servir de lastro para vários financiamentos, aproveitando seu valor real. Cada um desses financiamentos pode ser realizado em diferentes bancos, permitindo que os indivíduos escolham a instituição que ofereça as taxas de juros mais baixas.

A alienação fiduciária é um mecanismo de garantia utilizado em operações de crédito, especialmente no contexto do financiamento imobiliário. Quando um imóvel é adquirido por meio de financiamento, é comum que seja estabelecida uma alienação fiduciária sobre o mesmo.

No caso do Home Equity, a modalidade de "2 alienação fiduciária" refere-se à possibilidade de utilizar o mesmo imóvel como garantia em mais de uma operação de crédito. Isso significa que, mesmo que um imóvel já esteja sendo utilizado como garantia em um financiamento existente, é possível utilizar a mesma propriedade como garantia em um novo empréstimo ou financiamento. Essa flexibilidade oferece aos proprietários de imóveis a oportunidade de acessar crédito adicional, aproveitando o valor acumulado em seu imóvel. Por exemplo, uma pessoa que já possui um financiamento imobiliário ativo e já amortizou parte desse contrato pode obter um novo empréstimo utilizando o mesmo imóvel como garantia, desde que haja margem disponível considerando o valor atual do imóvel e o montante já financiado.

Ao utilizar a alienação fiduciária no financiamento imobiliário inicial, o banco já detém a propriedade fiduciária do imóvel até que todas as obrigações financeiras sejam cumpridas. Em caso de inadimplência, o banco tem o direito de executar a garantia e tomar posse do imóvel para quitar a dívida.

Essa possibilidade de múltiplas alienações fiduciárias abre caminho para os proprietários de imóveis aproveitarem as oportunidades de crédito com taxas mais baixas e condições favoráveis, utilizando o valor do seu imóvel de forma estratégica.

Uma emenda apresentada pelo senador Vanderlan Cardoso (PSD-GO), que foi incorporada ao projeto, permite que terrenos urbanizados sejam oferecidos como garantia para financiamento de obras a serem realizadas no próprio lote. Essas mudanças têm como objetivo reduzir o risco de inadimplência do devedor e, conseqüentemente, diminuir o custo do crédito. No entanto, a flexibilização da proteção do bem de família foi removida. Na versão aprovada pela Câmara, era permitida a penhora do único imóvel de uma família. Entretanto essa proteção é aplicada nas hipotecas, não à alienação fiduciária.

Aqueles que possuem financiamento imobiliário terão a oportunidade de aproveitar uma margem adicional. Anteriormente, havia uma questão cultural em relação aos imóveis quitados, mas agora compreendemos que um imóvel adquirido por meio de financiamento não é completamente propriedade do comprador. Isso significa que os brasileiros que já pagaram parte significativa do seu contrato inicial têm uma margem disponível para obter outro crédito com o mesmo credor.

De acordo com o Instituto Brasileiro de Defesa do Consumidor (Idec), há preocupações sobre o risco de utilizar o mesmo bem como garantia em múltiplas operações, o que poderia levar a um aumento do endividamento das famílias. No entanto, é importante ressaltar que esse risco já existe em outras formas de crédito oferecidas pelos bancos, como cheque especial, cartão de crédito parcelado, crédito pessoal com e sem garantia, além de empréstimos consignados, até chegarmos à linha de crédito que realmente merece atenção: a alienação fiduciária de clientes com financiamento imobiliário ativo e margem de LTV.

A educação financeira adequada começa quando os bancos oferecem inicialmente crédito mais barato e com garantia, para depois orientar os clientes a migrarem para outras operações que não envolvam garantia real. É fundamental que haja uma mudança na mentalidade em relação ao uso de garantias, proporcionando informações adequadas e cumprindo a promessa real de redução das taxas de juros, sem representar um risco adicional para os consumidores.

Na verdade, a maioria estará substituindo linhas de crédito mais caras por opções de Home Equity, o que resultará em uma diminuição significativa dos encargos mensais. Os bancos já são cautelosos e não ultrapassam os limites de endividamento de 30% a 40% da renda comprovada. Na prática, haverá uma redução substancial do endividamento mensal ao propor a troca de dívidas mais caras por Home Equity de menor custo. Além disso, os clientes de Crédito Imobiliário não possuem um apego tão forte ao imóvel, já que, na prática, ele ainda não foi quitado.

Em resumo, o Home Equity abre um leque de oportunidades para os proprietários de imóveis, permitindo a realização de projetos, aquisição de bens, investimentos e a melhoria das condições financeiras. Essa modalidade de crédito, quando utilizada de forma consciente e responsável, pode ser uma ferramenta poderosa para impulsionar os objetivos pessoais e financeiros dos indivíduos ou instrumentos financeiros. Ao identificar spreads favoráveis, você pode tirar proveito das oportunidades de lucro resultantes dessas discrepâncias de taxas de juros.

Com a introdução do Home Equity como possibilidade de compartilhar a garantia do imóvel entre diferentes financiadores representam uma perspectiva inovadora para o mercado de crédito brasileiro. Ao romper com paradigmas arraigados, essa modalidade traz consigo benefícios significativos para as famílias e o setor imobiliário. No entanto, é crucial que ocorra uma transformação na mentalidade em relação ao uso de garantias, com a disseminação de informações adequadas e a promessa de redução das taxas de juros, garantindo assim a segurança dos consumidores.

O Home Equity, por meio de sua modalidade de alienação fiduciária, abre novas oportunidades para as famílias brasileiras acessarem crédito de forma mais acessível e flexível. Ao permitir que um mesmo imóvel seja utilizado como garantia em mais de uma operação de crédito, essa abordagem oferece maior liberdade aos proprietários de imóveis, permitindo a utilização estratégica do valor acumulado em suas propriedades. Com isso, o setor imobiliário pode se impulsionar, e o investimento em imóveis torna-se mais atrativo, estimulando também projetos pessoais e empresariais.

Assim, é oportuno abraçar essa revolução financeira e permitir que o Home Equity seja uma opção relevante na mentalidade brasileira em relação ao crédito. Essa mudança já ocorreu em outros países, como Estados Unidos, Canadá e Reino Unido, com experiências bem-sucedidas, que demonstram o potencial positivo dessa modalidade para o desenvolvimento econômico.

No entanto, é importante reconhecer que o compartilhamento da garantia do imóvel entre diferentes financiadores pode trazer desafios e preocupações. O conceito de "cross default" precisa ser cuidadosamente considerado para evitar situações em que o descumprimento de uma obrigação financeira desencadeie uma cadeia de inadimplências, afetando outros credores e contratos relacionados.

A acomodação dos players do mercado também é um ponto relevante a ser observado. Instituições financeiras estabelecidas podem demonstrar resistência ou desconfiança em relação à entrada de novos concorrentes e à possibilidade de compartilhar a garantia do Home Equity, em virtude do risco sistêmico potencial.

Dessa forma, é fundamental que o marco regulatório estabeleça diretrizes claras para lidar com a recuperação do imóvel em caso de inadimplência, levando em consideração cláusulas contratuais bem definidas e a definição de prioridades de pagamento em caso de venda do imóvel. A figura de um agente fiduciário pode ser importante para administrar a alienação do bem e distribuir os recursos entre os credores de forma justa.

Além disso, as questões regulatórias e jurídicas específicas do setor imobiliário devem ser abordadas, garantindo a segurança jurídica para todas as partes envolvidas. A definição de quem receberá primeiro em caso de venda do imóvel pode depender de diversos fatores, como a data de registro das garantias (alienação fiduciária), exigindo uma análise detalhada e criteriosa.

De acordo com artigo do site NOLO por Amy Loftsgordon, Attorney. Nos Estados Unidos, um "second mortgage" (segunda hipoteca) é uma forma de empréstimo em que o mutuário utiliza a sua casa como garantia, além do empréstimo principal (first mortgage) que ele já possui. Em outras palavras, é um empréstimo secundário com base no patrimônio líquido da propriedade. Em caso de inadimplência nesse segundo empréstimo, o procedimento é semelhante ao de qualquer outro empréstimo garantido por hipoteca.

Quando ocorre a inadimplência em um second mortgage nos EUA, o credor pode iniciar um processo de execução hipotecária (foreclosure) para recuperar o valor emprestado. O processo de execução hipotecária pode variar de estado para estado, pois cada estado possui suas próprias leis e regulamentos relacionados a esse tipo de procedimento.

Leilão da propriedade: Após o aviso de execução hipotecária, o processo segue para um leilão judicial ou não judicial, dependendo do estado, onde a propriedade é colocada à venda para recuperar o valor do segundo empréstimo. Se a propriedade for vendida em leilão, o produto da venda será usado para pagar o segundo empréstimo em primeiro lugar, e o restante, se houver, será aplicado ao primeiro empréstimo e outras despesas associadas à execução hipotecária.

Deficiência e diferença de prioridade: Em alguns casos, o valor arrecadado no leilão pode não ser suficiente para cobrir o saldo total do segundo empréstimo, e isso é chamado de deficiência. A diferença de prioridade ocorre quando o primeiro empréstimo ainda possui um saldo pendente após o leilão da propriedade. Dependendo das leis estaduais, o credor do segundo empréstimo pode tentar cobrar essa deficiência judicialmente, ou o mutuário pode ser responsabilizado por pagar a diferença.

Como o Brasil pode aproveitar esse modelo:

O Brasil pode se beneficiar da experiência dos EUA ao implementar o Home Equity e a possibilidade de compartilhar a garantia do imóvel entre diferentes financiadores. Para aproveitar esse modelo, é necessário considerar alguns aspectos:

**Regulação adequada:** É fundamental estabelecer um marco regulatório claro que oriente o funcionamento do Home Equity, incluindo as questões relacionadas ao compartilhamento de garantia. A legislação deve definir os direitos e responsabilidades de todas as partes envolvidas, garantindo a segurança jurídica do processo.

**Mecanismos de execução de garantias:** O Brasil pode se inspirar no processo de execução hipotecária dos EUA para criar mecanismos eficientes de recuperação do imóvel em caso de inadimplência. É importante definir os procedimentos de forma clara e transparente, considerando as particularidades do mercado imobiliário brasileiro.

**Incentivo ao uso responsável do Home Equity:** Assim como nos EUA, é fundamental promover a educação financeira adequada para os consumidores que desejam utilizar o Home Equity. Isso inclui informar sobre os riscos e benefícios da modalidade, além de incentivar o uso responsável dessa forma de crédito.

**Acomodação dos players do mercado:** O Brasil deve observar a reação das instituições financeiras estabelecidas em relação à entrada de novos concorrentes e à possibilidade de compartilhar a garantia do Home Equity. Um diálogo aberto entre as partes interessadas pode ajudar a encontrar soluções que equilibrem os interesses de todos os envolvidos.

Em resumo, ao se inspirar no modelo de second mortgage dos EUA e adaptá-lo à realidade brasileira, o Brasil pode aproveitar os benefícios do Home Equity para impulsionar o mercado de crédito imobiliário, promover o investimento em imóveis e estimular o desenvolvimento econômico. No entanto, é essencial que o país estabeleça um ordenamento jurídico claro e eficiente para garantir a segurança de todas as partes envolvidas e para o bom funcionamento dessa modalidade de crédito.

Em resumo, a introdução do Home Equity e a possibilidade de compartilhamento da garantia do imóvel apresentam uma oportunidade única para o mercado de crédito brasileiro. No entanto, é essencial que as preocupações em relação ao "cross default" e à acomodação dos players do mercado sejam tratadas por meio de um ordenamento sólido de recuperação do imóvel, que respeite os direitos e interesses de todas as partes envolvidas. Com um ambiente regulatório bem estruturado, o Home Equity pode se consolidar como uma opção segura e vantajosa para os consumidores e, ao mesmo tempo, impulsionar o desenvolvimento econômico do país.

## **9. CONCLUSÃO**

O mercado imobiliário brasileiro está passando por uma fase de significativas transformações, abrindo novas oportunidades e aprimorando o acesso ao crédito e à moradia.

Ao longo desse processo, alcançamos um marco histórico desde o início do mercado imobiliário no país, possibilitando que milhões de brasileiros realizassem o sonho da casa própria, contribuindo assim para o crescimento do setor habitacional e para o desenvolvimento da economia.



As mudanças trazem consigo importantes avanços, e sugestões como a ampliação do escopo do Seguro Prestamista, que oferece maior estabilidade para a securitização de carteiras de empréstimos imobiliários, atraindo investidores e beneficiando tanto os mutuários quanto o setor imobiliário como um todo.

A simplificação das transações imobiliárias através de assinaturas e registros eletrônicos tem reduzido a burocracia e aumentado a segurança, garantindo a autenticidade e a integridade dos documentos assinados.

A busca por transparência nas tarifas é uma medida essencial, permitindo que os consumidores façam escolhas mais informadas, possibilitando a comparação de condições e taxas, o que impulsiona a concorrência saudável entre as instituições financeiras.

Uma tendência promissora é o Crédito Imobiliário Verde, ou "green mortgage", que pode impulsionar o desenvolvimento sustentável no setor imobiliário, incentivando construções mais ecológicas e eficientes, além de facilitar o acesso ao financiamento para projetos ecologicamente corretos.

O ponto central dessas transformações é o Marco Legal das Garantias de Empréstimos, que traz o conceito inovador do Home Equity da segunda alienação fiduciária permitindo o acesso a créditos adicionais com base no valor acumulado nos imóveis. Essa abordagem impulsiona o mercado imobiliário, promovendo investimentos e estimulando o crescimento econômico do país.

Apesar das preocupações em relação ao risco de múltiplas garantias, a educação financeira adequada desempenha um papel fundamental na gestão responsável do Home Equity.

Essas mudanças têm tornado o crédito imobiliário e o Home Equity mais acessíveis e seguros, consolidando-se como uma tendência positiva para o desenvolvimento do setor habitacional e para o crescimento econômico do Brasil. Com um mercado de crédito imobiliário robusto, mais brasileiros têm a oportunidade de adquirir suas próprias residências, contribuindo para a realização do sonho da casa própria e para o desenvolvimento do país.

Importante ressaltar que o crédito imobiliário não apenas promove o acesso à moradia, mas também desempenha um papel fundamental na inclusão social, melhorando a qualidade de vida de mais pessoas. Além disso, o estímulo ao mercado imobiliário por meio do Home Equity pode gerar efeitos positivos na economia como um todo, impulsionando o setor de construção civil, criando empregos e estimulando outros segmentos econômicos.

Acomodação dos players do mercado é uma questão a ser observada, mas com um diálogo aberto entre todas as partes interessadas, é possível encontrar soluções que equilibrem os interesses envolvidos.

Em conclusão, o Marco Legal das Garantias de Empréstimos representa uma oportunidade única para o mercado imobiliário brasileiro, trazendo inovação e flexibilidade através do Home Equity. A adoção responsável dessas novas possibilidades financeiras tem o potencial de impulsionar o crescimento econômico do país, promovendo a realização de sonhos individuais e contribuindo para o desenvolvimento coletivo. Cabe aos legisladores, instituições financeiras e à sociedade em geral abraçar essa revolução financeira e permitir que o Home Equity se consolide como uma



opção relevante na cultura brasileira em relação ao crédito e ao mercado imobiliário. Com isso, podemos vislumbrar um futuro promissor para o setor imobiliário brasileiro, com um cenário mais inclusivo e próspero para todos..

## 10. REFERÊNCIAS

ABECIP, História, Origem do SFH e SFI, <https://www.abecip.org.br/credito-imobiliario/historia>

Informações do Mercado Imobiliário, <https://www.bcb.gov.br/estatisticas/mercadoimobiliario>

FGTS Futuro, <https://www.gov.br/mdr/pt-br/noticias/uso-do-fgts-futuro-integra-pacote-de-medidas-iniciado-em-marco-para-facilitar-compra-da-casa-propria>

Seguro Prestamista, <https://conteudos.quintoandar.com.br/seguro-prestamista/>

Imóveis Tokenizados, <https://cointelegraph.com.br/news/without-credit-day-laborer-manages-to-finance-r129-000-house-from-property-tokenization>.

<https://www.linkedin.com/pulse/im%C3%B3veis-tokenizados-e-o-blockchain-mercado-herbert-padilha/>

Green Mortgage, <https://worldgbc.org/article/what-are-green-mortgages-how-will-they-revolutionise-home-energy-efficiency/>

Dispõe as Condições gerais e os critérios para contratação de financiamento imobiliário pelas instituições financeiras <https://www.bcb.gov.br/publicacoes/relatoriointegrado2021>

<https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/exibenormativo?tipo=Resolu%C3%A7%C3%A3o%20CMN&numero=4925>

Projeto de Lei, PL 4188/2021, <https://www.camara.leg.br/propostas-legislativas/2309053>

Carta Idec - Flavio Dino - Direito dos Consumidores, <https://idec.org.br/>

What Happens to Liens and Second Mortgages in Foreclosure. <https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/what-happens-liens-second-mortgages-foreclosure.html>