

# Soluções para o Brasil voltar a crescer

Poupança e habitação: a retomada do mercado imobiliário

Gilberto Duarte de Abreu Filho  
*Presidente*

Praia do Forte – Bahia  
*20 de Maio de 2017*

# AGENDA



50  
ANOS  
DESDE 1967

**1. Atividade Imobiliária**

**2. Perspectivas**

**3. Desafios**

# Atividade Imobiliária



Interdependência

Empresários, Agentes Financeiros e Mutuários

# Atividade Imobiliária: Negócio de longo prazo

## Riscos



### EMPRESÁRIOS

- Vendas não realizadas na fase de obras
- Distratos
- Falta de crédito para construção
- Desvalorização do imóvel
- Instabilidade macroeconômica



### AGENTES FINANCEIROS

- Atraso no cronograma das obras
- Inadimplência da incorporadora
- Inadimplência do mutuário
- Instabilidade macroeconômica



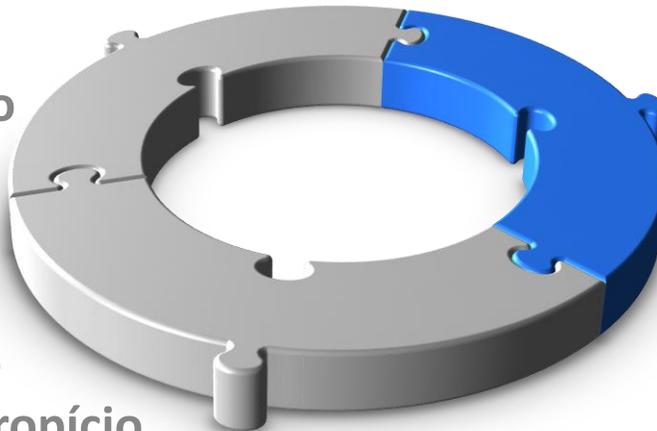
### MUTUÁRIOS

- Atraso/não entrega do imóvel
- Restrições de crédito
- Desvalorização do imóvel
- Instabilidade macroeconômica

## Mitigadores de riscos

Ambiente  
macroeconômico  
favorável

Ambiente  
político propício



### Segurança Jurídica

- Regulamentação dos Distratos
- Patrimônio de Afetação
- Alienação Fiduciária

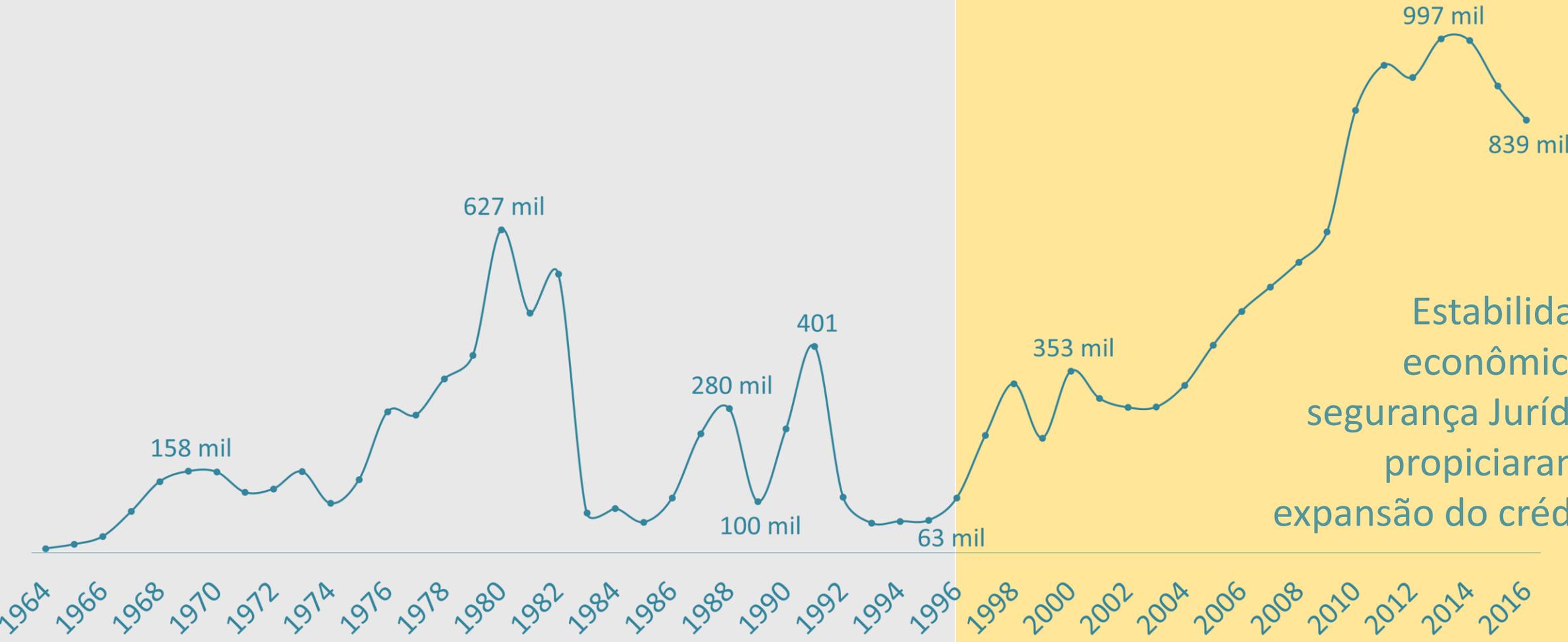
# Histórico da Melhoria do Marco Regulatório

1997	2001	2004	2007	2009	2013	2015
Lei nº 9.514/1997	MP nº 2.223/2001	Lei nº 10.931/2004	Res. CMN nº 3.517	Lei nº 11.977/2009	Lei nº 12.810/2013	Lei nº 13.097/2015
Criação do SFI	Criação da LCI e CCI	Patrimônio de Afetação	CET – Custo Efetivo Total	Maior transparência nos contratos de financiamento	Portabilidade do crédito imobiliário	Concentração dos Atos na Matrícula do Imóvel
Securitização – CRI		Incontroverso	Regulamentação Tarifas	Liberdade escolha pelo mutuário: seguradora e sistema de amortização	Res. CMN nº 4271 Aferição da capacidade de pagamento	
Alienação Fiduciária de Bem Imóvel				Capitalização mensal de juros	Avaliação do imóvel	

# Imóveis Financiados (SBPE e FGTS): Quantidade Anual

## Garantia Hipotecária

## Alienação Fiduciária



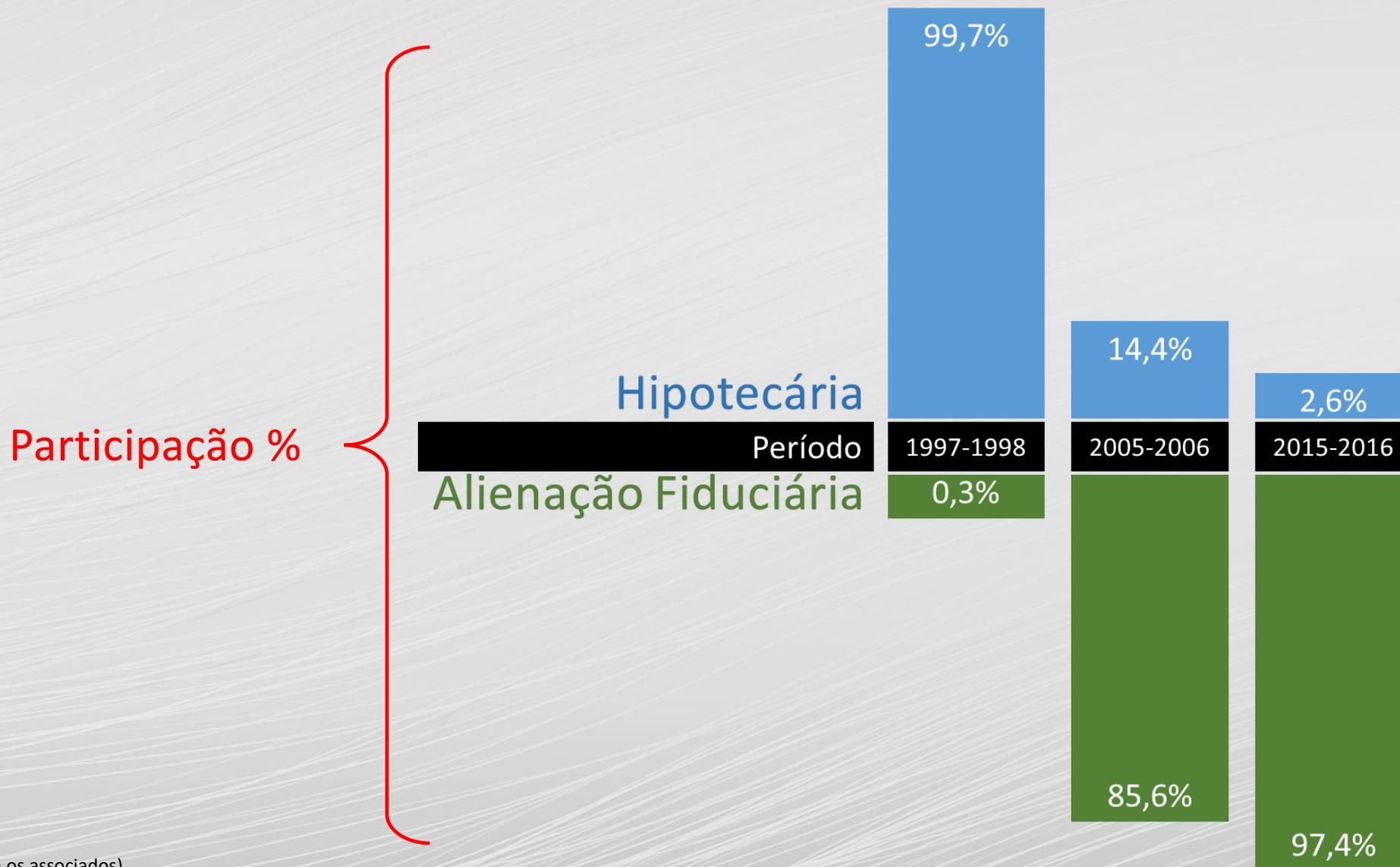
Sem tendência definida

Tendência de alta

Estabilidade econômica e segurança Jurídica propiciaram a expansão do crédito

Fonte: Abecip, Banco Central e Caixa Econômica Federal

# Garantia Hipotecária X Alienação Fiduciária



A close-up photograph of a person's hand reaching out to touch white horizontal window blinds. The hand is positioned on the left side of the frame, with fingers extended towards the center. The blinds are partially open, allowing bright light to filter through, creating a soft, diffused background. The overall mood is contemplative and focused on the tactile experience of the blinds.

**Perspectivas**

# PERSPECTIVAS: Crédito Imobiliário

## *Potencial no mercado imobiliário brasileiro*

Estrutura familiar: estudo do Secovi/FGV indica demanda potencial de **1,5 milhão** de imóveis residenciais por ano até 2025



Mais de 1 milhão  
de casamentos



340 mil  
divórcios

Além disso, outros fatores como aluguel e déficit habitacional podem aumentar a demanda por crédito



18% do total das famílias brasileiras (12,2 milhões) pagam aluguel no Brasil



Déficit habitacional  
6 milhões de residências

**Teremos condições de atender essa demanda?**



# ***1. Funding***



# Modernização da Estrutura de *Funding*

Recursos  
Direcionados  
Representam  
80% do mercado

## Funding Tradicional:

- ✓ Poupança: chegou ao seu limite em 2015
- ✓ FGTS: ultimamente solicitado para muitos objetivos

Recursos  
Livres  
Representam  
20% do mercado

## Complementares:

- ✓ LCI
- ✓ CRI

Novo  
Instrumento  
Aguardando  
regulamentação

## Acesso ao Mercado de Capitais:

- ✓ LIG – Letra Imobiliária Garantida

A photograph of a classical colonnade with a row of columns receding into the distance. The columns have various decorative patterns, including some with diamond-shaped motifs. The text is overlaid on the left side of the image.

# **2. Estabilidade Político-Econômica**

- **Aprovação das Reformas Estruturais:**
  - ✓ **Previdenciária**
  - ✓ **Trabalhista**
  - ✓ **Fiscal**
- **Eleições 2018:**
  - ✓ **Expectativa de continuidade da agenda positiva**

# **3. Segurança Jurídica**

**Preservação dos avanços conquistados nos últimos anos, especialmente aqueles que dão qualidade às garantias reais**

# Segurança Jurídica: Riscos à higidez das garantias reais

- **Patrimônio de Afetação:**
  - Revisão da Lei de Recuperação Judicial: alterações legislativas que possam fragilizar o instituto
  - Consolidação substancial na Recuperação Judicial das incorporadoras
- **Alienação fiduciária:**
  - Decisões pontuais que fragilizam o instituto e a segurança jurídica das operações
  - “Judicialização” da execução extrajudicial

# Obrigado

Gilberto Duarte de Abreu Filho  
*Presidente*



Associação Brasileira das Instituições de Crédito Imobiliário e Poupança