

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



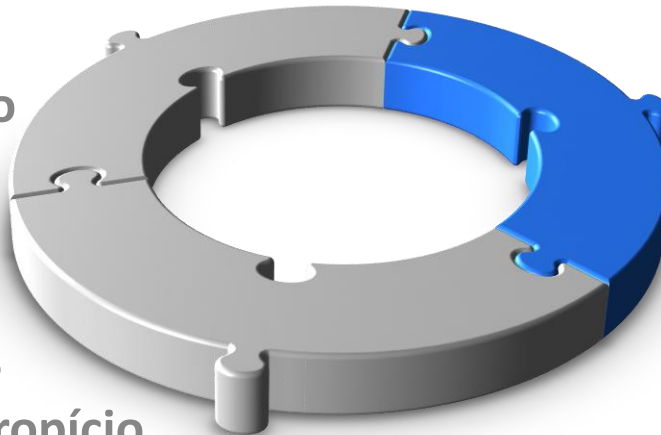
MUTUÁRIOS

- 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

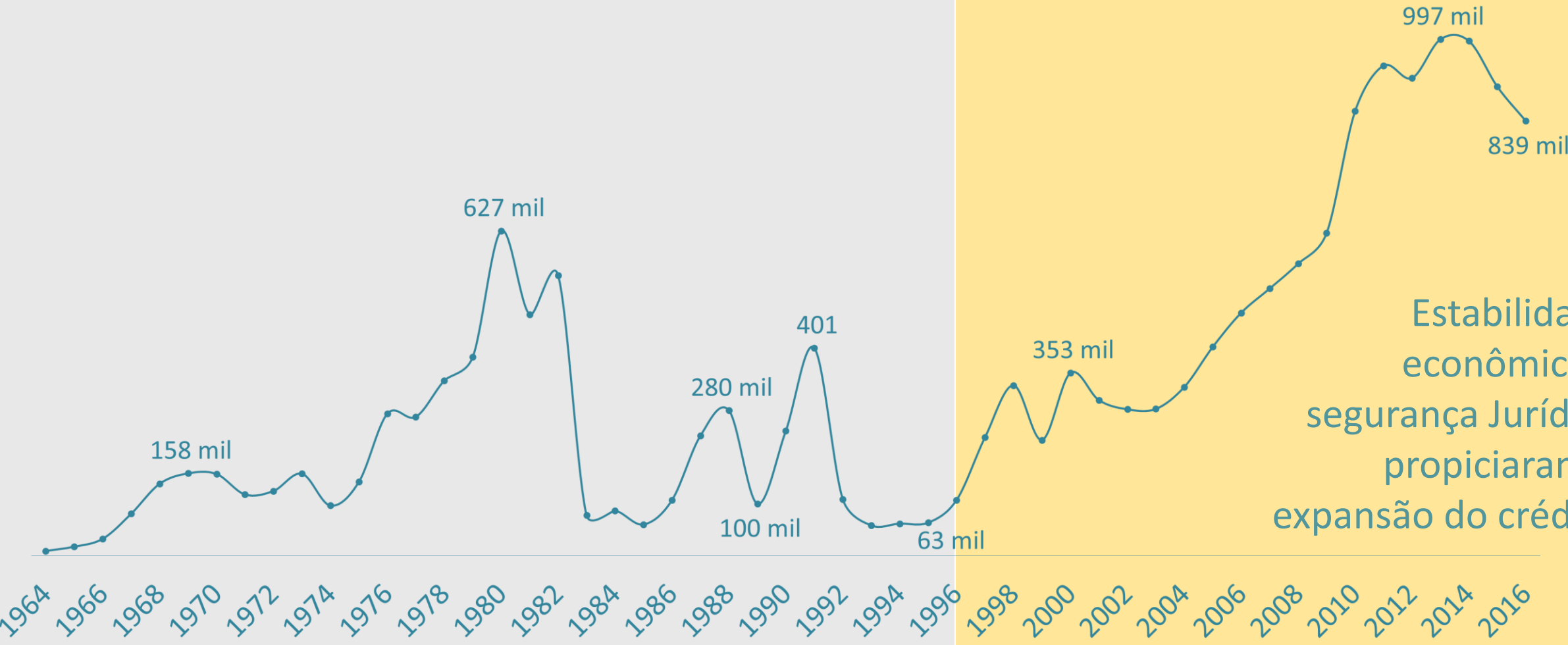
Histórico da Melhoria do Marco Regulatório

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



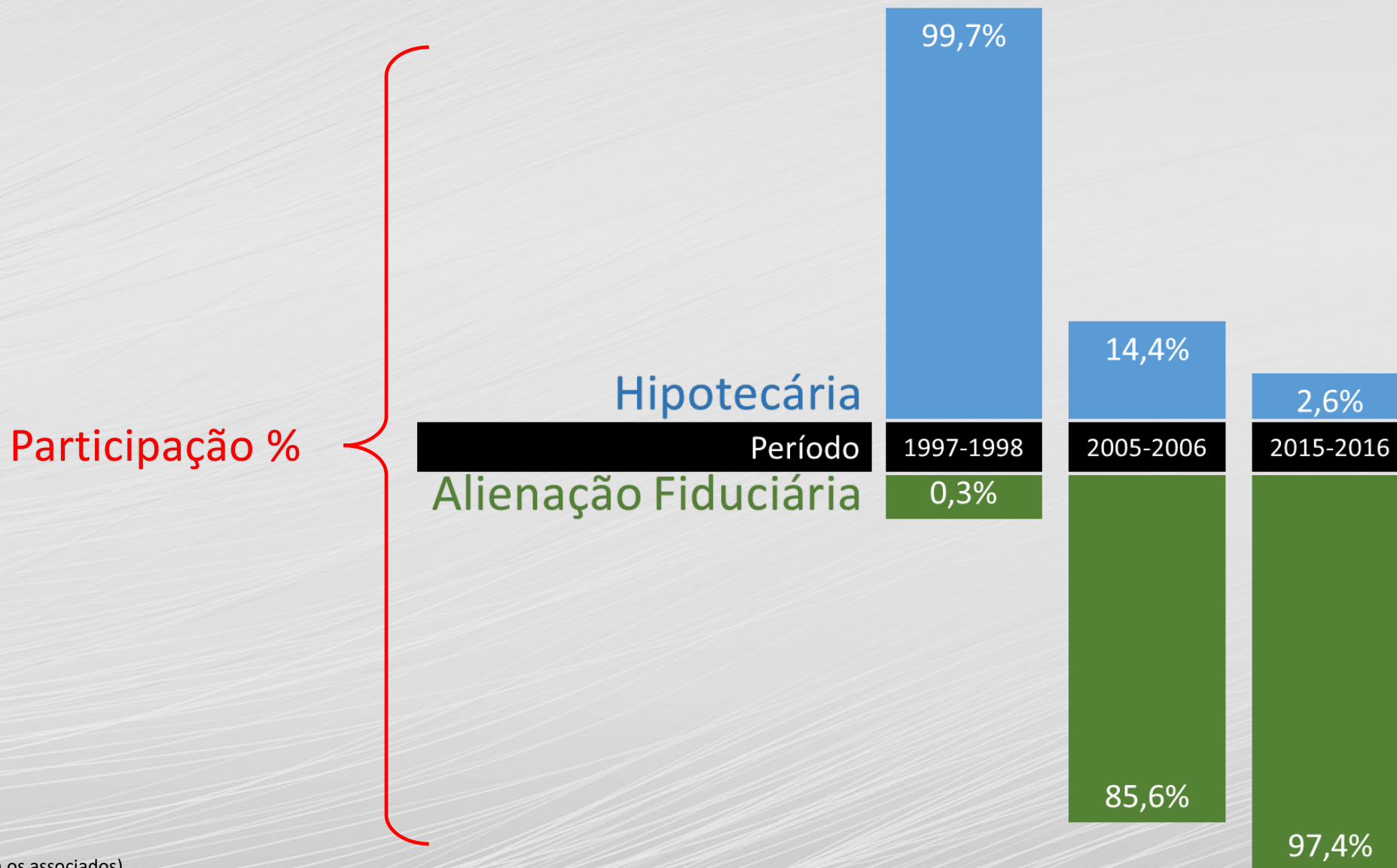
Sem tendência definida

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 row of classical columns in a colonnade, with the text '2. Estabilidade Político-Econômica' overlaid. The columns are made of light-colored stone or marble and feature various decorative patterns, including geometric and floral motifs. The background shows a series of arches, suggesting a large, open-air structure like a portico or a walkway in a historical building.

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



50
ANOS
DESDE 1967

Associação Brasileira das Instituições de Crédito Imobiliário e Poupança