

Crise oxigenou mercado imobiliário, mas é preciso cautela

Por Andrezza Pongelupi Figueiredo e Andrea de Lucena Moreira Lopes

É chegada a hora do mercado imobiliário. A escassez de crédito causada pela crise mundial financeira fez com que o Conselho Monetário Nacional (CMN) alterasse as regras relativas a esse segmento, mais especificamente no tocante aos financiamentos, visando facilitar o acesso ao crédito. A primeira das alterações trazidas pela Resolução CMN 3.706 estende a todas as instituições financeiras, autorizadas pelo Banco Central do Brasil, a possibilidade de operar no Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), que era restrita somente a algumas delas. Antes, as cooperativas de crédito e os bancos múltiplos sem carteira de crédito imobiliário, por exemplo, não estavam autorizados a operar no SFI. Com a mudança, pretende-se estimular a concorrência entre as instituições e, conseqüentemente, obter reduções em taxas de juros e maiores facilidades nas contratações de financiamentos. Outra alteração importante foi o aumento do limite do valor unitário para os financiamentos imobiliários no Sistema Financeiro Habitacional (SFH), de R\$ 245 mil para R\$ 450 mil, e do limite de valor de avaliação do imóvel financiado, de R\$ 350 mil para R\$ 500 mil. A medida também favorece aos interessados nos financiamentos, que poderão adquirir imóveis de maior valor, sujeitando-se a um limite consideravelmente mais alto. Além disso, foram incluídas as obras de infraestrutura vinculadas a projetos habitacionais e os empréstimos concedidos para quitação de operações de financiamento imobiliário. A inclusão viabiliza a concorrência entre os realizadores das obras de infraestrutura, favorecendo assim seus beneficiários e possibilitando o financiamento de eventuais dívidas.

Mas a nova Resolução não trouxe benefícios apenas aos adquirentes de imóveis. A partir de agora, as instituições financeiras devem aplicar ao valor a ser transferido aos vendedores dos imóveis, remuneração equivalente à da poupança, no período entre a assinatura do contrato e a efetiva liberação do pagamento. Em outras palavras, ao contrário do que ocorria anteriormente às novas disposições, o vendedor tem direito a uma correção do valor a ser recebido, proporcional ao tempo de espera até que os procedimentos burocráticos sejam finalizados e o pagamento liberado. Antes as instituições financeiras realizavam a cobrança de juros do comprador imediatamente após o financiamento, na data da escritura. No entanto, a liberação do pagamento ao vendedor — sem atualização — só se dava após o registro da escritura, o que demorava cerca de um mês. Ocorria a cobrança de juros por parte das instituições financeiras sobre um valor que ainda nem havia sido liberado para o vendedor. Hoje, embora essa liberação ainda não seja imediata, o vendedor ao menos recebe seu pagamento acrescido de remuneração proporcional ao tempo durante o qual os valores ficaram retidos.

Importante ressaltar também as alterações relativas às operações de microcrédito, assim definidas como sendo aquelas de pequeno valor, geralmente direcionadas à população de baixa renda ou a microempreendedores. Com a Resolução, os limites de valores a serem concedidos foram ampliados, respectivamente, de R\$ 1 mil para R\$ 2 mil, e de R\$ 3 mil para R\$ 5 mil. O limite das operações de microcrédito produtivo orientado — destinadas exclusivamente a microempreendedores, formais ou informais no âmbito de seu negócio — também aumentou de R\$ 10 mil para R\$ 15 mil. Além de beneficiarem a população de baixa renda e os microempreendedores, as alterações tendem a ampliar os destinatários das operações de microcrédito, já que os valores mais altos podem ser atrativos também, por exemplo, para a classe média. Com todas as modificações, torna-se evidente a maior facilidade de acesso ao crédito no mercado imobiliário. No entanto, essa abertura, embora possa trazer vantagens imediatas, possibilitando um maior número de contratações para as financiadoras e uma maior facilidade na aquisição de imóveis para os interessados, pode também ter conseqüências drásticas em longo prazo.

Nesse sentido, são claras as chances de endividamento daqueles que, em razão das taxas mais baixas e da facilidade de acesso aos financiamentos, acabam por perder o controle de seus gastos e contraem cada vez mais dívidas. Essa possibilidade, inevitavelmente, nos remete ao início da crise nos Estados Unidos, no ano passado, causada por razões similares e que tem reflexos no mundo todo até os dias de hoje. Dessa forma, não há como negar que se deve ter cautela para que a principal finalidade da Resolução — minimizar os efeitos da crise mundial sobre o setor imobiliário — seja prejudicada pela impulsividade e pelos erros que deram início à crise nos Estados Unidos, e acabe por causar efeito inverso, dando início a uma nova crise em âmbito nacional.