
ASPECTOS INSTITUCIONAIS DO MERCADO IMOBILIÁRIO – REFORMAS LEGISLATIVAS RECENTES E ABERTURA PARA INVESTIMENTOS ESTRANGEIROS

Ana Carolina Rovida de Oliveira
acrovida@almeidalaw.com.br

Até 1964, o mercado imobiliário no Brasil era totalmente desregulamentado, e o adquirente não tinha naquele tempo nenhuma garantia na relação de compra e venda de imóveis. Em dezembro de 1964 foi promulgada a Lei 4.591, que trouxe no seu bojo os dispositivos de regulação sobre incorporação imobiliária e condomínios.

O principal instrumento de disciplinamento para o mercado naquela oportunidade foi a figura do “Memorial de Incorporação”, que trazia todas as informações relativas ao futuro empreendimento bem como informações jurídicas e contábeis da empresa e sócios. Este instrumento foi capaz, ao longo de décadas, de tornar a relação de compra e venda mais estável.

Com o mercado imobiliário disciplinado, o governo se interessou em criar mecanismos de financiamento para produção e vendas de imóveis, o que resultou na criação do Banco Nacional de Habitação (BNH).

O Sistema Financeiro da Habitação (SFH) é um segmento especializado do Sistema Financeiro Nacional, criado pela Lei 4380/64, no contexto das reformas bancária e de mercado de capitais, que se tornou o órgão central orientando e disciplinando a habitação no País.

Em seguida, a Lei 5107/66 criou o FGTS. O sistema previa desde a arrecadação de recursos, o empréstimo para a compra de

imóveis, o retorno desse empréstimo, até a reaplicação desse dinheiro.

Este foi um período de desenvolvimento para o mercado imobiliário, pois a produção atendeu todas as camadas sociais e se financiou em larga escala.

Até o início dos anos 80, o mercado funcionou bem. Em 1.986, o SFH passou por uma profunda reestruturação com a edição do Decreto-Lei nº 2.291/86, que extinguiu o BNH e distribuiu suas atribuições entre o então Ministério de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (MDU), o Conselho Monetário Nacional (CMN), o Banco Central do Brasil (Bacen) e a Caixa Econômica Federal (CEF).

Ao MDU coube a competência para a formulação de propostas de política habitacional e de desenvolvimento urbano; ao CMN coube exercer as funções de Órgão central do Sistema, orientando, disciplinando e controlando o SFH; ao Bacen foram transferidas as atividades de fiscalização das instituições financeiras que integravam o SFH e a elaboração de normas pertinentes aos depósitos de poupança e a CEF à administração do passivo, ativo, do pessoal e dos bens móveis e imóveis do BNH, bem como, a gestão do FGTS .

O SFH possui, desde a sua criação, como fonte de recursos principais, a poupança voluntária proveniente dos depósitos de

poupança do denominado Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), constituído pelas instituições que captam essa modalidade de aplicação financeira, com diretrizes de direcionamento de recursos estabelecidas pelo CMN e acompanhados pelo Bacen. Há também a poupança compulsória proveniente dos recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), regidos segundo normas e diretrizes estabelecidas por um Conselho Curador, com gestão da aplicação efetuada pelo Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão (MPOG), cabendo à CEF o papel de agente operador.

Após 1986 o setor imobiliário no Brasil encolheu, desorganizou-se e precisou encontrar mecanismos próprios para enfrentar a situação, sendo a solução adequada encontrada para a época os financiamentos diretos aos compradores.

No período, entre aproximadamente 1990 e 2003, praticamente não houve fontes de recursos oficiais ou privadas para produção e financiamento de imóveis.

É fato que no referido período, os construtores desvirtuados do seu papel, que deveria ser o de produzir imóveis, passaram substituir bancos, financiando seus clientes, compradores em 36 e até 40 meses.

Os bancos desmobilizaram suas estruturas, pois não tinham nenhum interesse nesse mercado, já que as taxas de juros muito altas não favoreciam financiamentos de longo prazo.

Os corretores direcionaram seus esforços para vendas diretas (mais ágeis, sem burocracia) e os compradores aprovaram o novo método.

Para o mercado imobiliário, seria uma maravilha se a população detivesse renda suficiente para pagar os imóveis nos prazos em que se iniciaram os planos diretos (de 36 até 40 meses).

Porém, estes prazos foram ficando cada vez mais elásticos e o retorno destes investimentos começou a inviabilizar os negócios, pois como essa modalidade previa taxas de juros pós-fixada mais correção, o financiamento mais longo (80 meses), que se iniciava com uma prestação pagável, se tornava impagável rapidamente.

A partir da constatação da inviabilidade dos longos financiamentos diretos, o mercado começou a buscar formas diferentes de realização de negócios.

O ambiente jurídico veio a ser reformulado com o advento do Novo Código Civil e, com a promulgação da Lei 10.931, em agosto de 2004, que criaram regras de um novo Marco Regulatório.

A nova legislação criou normas importantes para estimular e dar maior segurança ao mercado, podemos destacar os capítulos que tratam da Alienação Fiduciária, que é uma garantia para o construtor e o Patrimônio de Afetação, que é uma garantia para o comprador.

A promulgação da Lei foi um divisor de águas na retomada dos financiamentos bancários, pois pavimentou um caminho, criando um ambiente jurídico equilibrado, o que permitiu aos agentes financeiros, construtores e compradores toda segurança jurídica de que necessitava o mercado imobiliário brasileiro.

Podemos ainda mencionar que a criação do Patrimônio de Afetação dentro da referida Lei é de vital importância, pois

separa a escrituração contábil de um empreendimento imobiliário do restante dos negócios da empresa.

Ainda a obrigatoriedade dos agentes financeiros de aplicarem os recursos da caderneta de poupança, e mais o crescimento da economia brasileira, com baixa inflação e taxas de juros em queda, trouxe ao mercado volume de recursos e criou saudável concorrência entre bancos que vislumbram a possibilidade da fidelidade dos clientes compradores de imóveis por um longo período.

Para completar, os contratos de financiamento com bancos hoje são totalmente diferentes do período anterior, já que as regras são claras, entre elas, a de que não há resíduos ao final do período de amortização, e em algumas modalidades o cliente pode optar até por um contrato com prestações pré-definidas em 20 anos, o que é um sinal da vitalidade da nossa economia.

O setor Consultivo do Almeida Advogados possui uma equipe altamente qualificada e coloca-se à disposição para quaisquer informações adicionais e eventuais esclarecimentos acerca do tema aqui abordado.