

Limites ao financiamento imobiliário

Em 15 de setembro de 2008 o banco Lehman Brothers declarou insolvência nos termos do *Chapter 11* da lei de falências norte-americana, em consequência da crise financeira mundial começada cerca de um ano antes com o estouro da bolha imobiliária nos Estados Unidos, a chamada “crise das *subprimes*”. Passados cinco anos, pode ser a vez do Brasil de aproximar-se perigosamente da eclosão de sua própria bolha imobiliária, segundo Robert Shiller, um dos ganhadores do prêmio Nobel de economia deste ano.

Ciente deste risco, o Conselho Monetário Nacional editou a Resolução nº 4.271, de 30 de setembro de 2013, a dispor sobre critérios de concessão e limites para os empréstimos imobiliários ou garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária de imóvel. Todas as instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (BC) – e não apenas aquelas integrantes do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) ou do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) – devem, a partir da entrada em vigor da resolução, atentar aos procedimentos e critérios nela estabelecidos para a avaliação da suficiência das garantias imobiliárias e da real capacidade de pagamento do crédito pretendido.

A resolução determina, por exemplo, que a avaliação do imóvel oferecido em garantia deve ser feita por profissional que não tenha vínculo com a área de crédito da instituição concedente ou com outras áreas que possam implicar conflito de interesses, e que a avaliação da capacidade de pagamento do pretendente deve levar em conta o comprometimento da renda com outras obrigações financeiras previamente assumidas e as despesas necessárias a suprir seu mínimo existencial, devendo tal avaliação basear-se em documentos que abranjam período de tempo suficiente para que a instituição financeira possa identificar rendimentos e despesas não recorrentes ou extraordinários.

O disposto na Resolução nº 4.271/13 aplica-se não apenas a financiamentos imobiliários, mas a quaisquer empréstimos do Sistema Financeiro Nacional garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária de bens imóveis, inclusive àqueles sem destinação específica. A resolução dispõe ainda que o valor destes empréstimos não pode superar 60% do valor de avaliação da garantia, salvo em operações do SFH, sujeitas a limites específicos conforme o próximo parágrafo. Tais limites visam a resguardar – em alguma medida – as instituições financeiras de eventuais decréscimos nos preços dos imóveis.

A Resolução nº 4.271 altera a Resolução nº 3.932, de 16 de dezembro de 2010, especificamente no que se refere às operações do SFH, aumentando o limite máximo de avaliação do imóvel financiado de R\$ 500 mil para R\$ 650 mil (ou R\$ 750 mil nos Estados de Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo e no Distrito Federal), mas reduzindo o limite do financiamento a 80% do valor de avaliação, ou 90% no caso de financiamentos que utilizem o Sistema de Amortizações Constantes (SAC).

São Paulo

Av. Brig. Faria Lima, 2601
12º andar - 01452-924
São Paulo, SP - Brasil
Tel: (11) 3555 5000

Brasília

SBN, Q 1, BI B, 14, Ed. CNC
2º andar, sl. 201 - 70041-902
Brasília - DF - Brasil
Tel. (61) 2109 6070

Rio de Janeiro

Praia de Botafogo, 440
15º andar - 22250-908
Rio de Janeiro, RJ - Brasil
Tel: (21) 3503 2000

contato@levysalomao.com.br

Luiz Roberto de Assis
lassis@levysalomao.com.br

Luis Eduardo Al-Contar
lalcontar@levysalomao.com.br