



**BANCO CENTRAL DO BRASIL**

Brasília, 25 de novembro de 2021

**Apontamentos do Presidente do Banco Central**

**Roberto Campos Neto**

na

**Cerimônia de Lançamento do Novo Marco de Garantias:**

**crédito mais simples e mais barato**

## Introdução

Bom dia a todos.

- Nos últimos 25 anos o **mercado de crédito brasileiro** apresentou expressivo crescimento, sobretudo devido à consolidação das políticas macroeconômicas e ao aprimoramento dos marcos legal e regulamentar que o regem.
  - O saldo da carteira de crédito em relação ao PIB saltou de cerca de 25% ao final dos anos 1990 para quase 55% atualmente.
- Em relação ao **crédito imobiliário**<sup>1</sup>, também se constata um importante crescimento nos últimos anos.
  - A relação crédito imobiliário/PIB cresceu de 1,93% em setembro de 2008 para 9,77% em setembro de 2021.
- Ainda assim, não se verifica um volume expressivo do **home equity** - a concessão de empréstimos com livre destinação dos recursos, garantidos por imóvel - na comparação com o crédito imobiliário.
  - Em dezembro de 2018, o saldo de operações de home equity correspondia a apenas 1,6% do saldo de operações de crédito.
- Relativamente ao **crédito com garantia imobiliária**<sup>2</sup>, destaco que o forte crescimento observado a partir de 2005 foi possível graças à aceitação e disseminação do uso da alienação fiduciária de bem imóvel, forma de garantia introduzida no arcabouço legal brasileiro em 1997.
  - Até então, a modalidade de garantia disponível era a hipoteca, que caiu em desuso especialmente pelas dificuldades associadas aos procedimentos de execução.
- Em que pese a robustez e segurança jurídica oferecidas pela alienação fiduciária, constata-se que o mercado de crédito não dispõe de uma modalidade flexível de garantia imobiliária, especialmente que permita que **um mesmo imóvel sirva de garantia a mais de uma operação de crédito**.

---

<sup>1</sup> Não inclui o home equity.

<sup>2</sup> Em sua maior parte composto por financiamentos imobiliários para a aquisição e construção de imóveis residenciais.

- A disponibilidade desse tipo de garantia tem o potencial de favorecer a redução dos prazos e valores médios dos empréstimos garantidos por imóvel.
- Em última análise ampliando o acesso ao crédito em melhores condições a um conjunto mais diversificado de tomadores.
- Outra questão refere-se aos **entraves para as operações**. É sabido que, graças à qualidade e à segurança jurídica da garantia associada, os financiamentos destinados à aquisição imobiliária estão entre os que apresentam os menores índices de inadimplência e as menores taxas de juros entre as modalidades de crédito disponíveis no mercado.
- Pelo mesmo motivo, observa-se que as operações de **home equity** exibem inadimplência e juros substancialmente menores do que os empréstimos pessoais sem garantia.
- Entretanto, o processo de concessão de um crédito com garantia de imóvel, por apresentar maior complexidade, mostra-se mais lento e custoso, quando comparado com outras modalidades de crédito.
- No caso dos **empréstimos garantidos por imóvel**, um conjunto de entraves os torna desvantajosos em relação a modalidades de crédito não garantido.
  - Mais especificamente, ressalto, **do ponto de vista do tomador**, a existência de encargos como:
    - tarifa de avaliação do imóvel;
    - despesas cartoriais e seguros; e
    - o longo prazo de conclusão da contratação (em média 52 dias até o desembolso dos recursos).
  - **Do ponto de vista do credor**, a principal desvantagem em relação a outras modalidades de crédito consiste:
    - nos encargos; e
    - na longa duração (em média de 20 meses) associada ao procedimento de execução da garantia imobiliária.
- Os entraves apontados, entretanto, não diminuem a importância e o potencial de crescimento do crédito com garantia imobiliária.

- Especialmente quando se considera o ainda elevado déficit habitacional no país e o baixíssimo aproveitamento dos imóveis como garantias de operações de crédito pessoal.
- Por isso é que se vislumbrou a oportunidade de se propiciar um impulso adicional ao mercado de crédito garantido por imóveis, por meio de **aprimoramento do arcabouço legal que rege a constituição e execução de garantias imobiliárias em operações de crédito**.
  - Esse aprimoramento visa especialmente à simplificação de procedimentos e à redução dos custos e prazos hoje praticados no mercado.

## Medidas

- Os aprimoramentos introduzidos por meio dos textos legais anunciados podem ser resumidos em três conjuntos de medidas.
- **O primeiro conjunto refere-se à instituição da extensão da alienação fiduciária e da hipoteca.**
- A medida consiste no estabelecimento de regras sólidas que viabilizem a utilização de um mesmo bem imóvel como garantia de mais de uma operação de crédito perante o mesmo credor.
- Esse aprimoramento contribuirá para que novas operações sejam contratadas em prazos e taxas de juros mais favoráveis ao tomador, comparadas a outras modalidades de crédito sem garantia.
- Além disso, pode propiciar que os tomadores com dívidas onerosas em curso ou dificuldade de obtenção de crédito pela limitação de garantias disponíveis reconfigurem seu perfil de endividamento, em prol de operações menos onerosas, de maior prazo.
- Ao mesmo tempo, a medida permitirá a utilização das garantias em um conjunto maior de operações, propiciando maior segurança jurídica aos credores e reduzindo os riscos relativos à qualidade creditícia.
- **O segundo conjunto de medidas refere-se às alterações das regras que disciplinam:**
  - a alienação fiduciária;

- a execução extrajudicial dos créditos garantidos por hipoteca;
  - a execução extrajudicial em caso de concurso de credores;
  - a impenhorabilidade dos bens de família; e
  - a instituição do agente de garantias.
- Entende-se que seria oportuna a realização de aperfeiçoamentos na legislação vigente que trata de garantias, tanto em relação à alienação quanto em relação à hipoteca, de modo a dirimir controvérsias jurídicas e, assim, minimizar a probabilidade de discussões judiciais no futuro.
  - **Finalmente, o último conjunto de medidas diz respeito às alterações no arcabouço legal relativo à atividade registral e notarial.**
  - O objetivo dessas medidas é dotar os cartórios de maior agilidade e eficiência na prestação de seus serviços, pela incorporação de avanços tecnológicos aos procedimentos de troca de informações entre os cartórios e os usuários dos serviços, o que significa menores prazos e custos para os tomadores de créditos garantidos por imóveis.
  - Com a implementação de plataforma eletrônica de registro imobiliário, possibilita-se ainda a integração dos cartórios de imóveis e a disponibilização centralizada das informações registrais aos usuários, potencialmente resultando em substancial redução de prazos e simplificação de procedimentos.

## Conclusão

- Espera-se que os aprimoramentos introduzidos contribuam para a redução de riscos e custos associados à atividade creditícia e, conseqüentemente, para o crescimento sustentável do mercado de crédito garantido por imóvel.
  - Com repercussões econômicas positivas na geração de emprego e renda, haja vista o impacto do segmento imobiliário na formação bruta de capital fixo e na absorção de mão-de-obra.
- Nesse sentido, ressalto que os aprimoramentos têm o potencial de trazer impactos positivos para famílias e empresas.

- Seja pela ampliação esperada do grau de acesso a crédito;
- Pela possibilidade de pactuação de condições mais favoráveis em razão do aumento da segurança jurídica; ou ainda,
- Em razão de impactos indiretos decorrentes do desenvolvimento do mercado de crédito.

Muito obrigado.