

SISTEMAS DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Ângelo Ribeiro Fróes



GESTÃO E NEGÓCIOS

SISTEMAS DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Ângelo Ribeiro Fróes

GESTÃO E NEGÓCIOS



Autor

Ângelo Ribeiro Fróes

Mestre em Recursos Humanos pela Universidade Iberoamericana (EUA). Especialista em Marketing, Recursos Humanos, Pedagogia Empresarial, Docência do Ensino Superior, Educação a Distância e Docência da Matemática. Graduado em Administração de Empresas, Administração Pública, Pedagogia e Gestão Empresarial. Atua no mercado imobiliário há 10 anos em financiamento imobiliário, gestão e administração de bens. Professor de Matemática há 10 anos nas redes municipal, estadual e particular de ensino, nos ensinos fundamental, médio e superior. Atua, ainda, em atividades de coordenação e de avaliação institucional. Atualmente, exerce atividades de elaboração de conteúdos para Educação a Distância e revisão de textos.

Revisão e Ampliação

Ênio Tavares de Almeida Junior

Bacharel em Administração de Empresas e em Direito. Pós-graduado em Direito e Processo Civil. Atua como Corretor de Imóveis e Avaliador Imobiliário inscrito no CNAI.

Design Instrucional

NT Editora

Projeto Gráfico

NT Editora

Revisão

Valesca Fonseca

Renata Kuhn

Capa

NT Editora

Ilustração

Márcio Rocha

Editoração Eletrônica

Kaleo Amorim

Rebeca Bafica

NT Editora, uma empresa do Grupo NT

SCS Quadra 2 – Bl. C – 4º andar – Ed. Cedro II

CEP 70.302-914 – Brasília – DF

Fone: (61) 3421-9200

sac@grupont.com.br

www.nteditora.com.br e www.grupont.com.br

Fróes, Ângelo Ribeiro.

Sistemas de financiamento imobiliário / Ângelo Ribeiro Fróes –
2. ed. reimpr. rev. e ampl. – Brasília: NT Editora, 2019.

90 p. il. ; 21,0 X 29,7 cm.

ISBN 978-85-8416-672-5

1. Imóveis. 2. Financiamento.

I. Título.

Copyright © 2019 por NT Editora.

Nenhuma parte desta publicação poderá ser reproduzida por qualquer modo ou meio, seja eletrônico, fotográfico, mecânico ou outros, sem autorização prévia e escrita da NT Editora.

ÍCONES

Prezado(a) aluno(a),

Ao longo dos seus estudos, você encontrará alguns ícones na coluna lateral do material didático. A presença desses ícones o(a) ajudará a compreender melhor o conteúdo abordado e a fazer os exercícios propostos. Conheça os ícones logo abaixo:



Saiba mais

Esse ícone apontará para informações complementares sobre o assunto que você está estudando. Serão curiosidades, temas afins ou exemplos do cotidiano que o ajudarão a fixar o conteúdo estudado.



Importante

O conteúdo indicado com esse ícone tem bastante importância para seus estudos. Leia com atenção e, tendo dúvida, pergunte ao seu tutor.



Dicas

Esse ícone apresenta dicas de estudo.



Exercícios

Toda vez que você vir o ícone de exercícios, responda às questões propostas.



Exercícios

Ao final das lições, você deverá responder aos exercícios no seu livro.

Bons estudos!

Sumário

1 SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO	9
1.1 Para que serve o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI)?	11
1.2 O que nosso cliente precisa saber sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI)?.....	11
1.3 O que o corretor precisa saber do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI)?	12
1.4 Entidades.....	13
1.5 Características das operações.....	15
1.6 Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	17
2 FINANCIAMENTO CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF)	22
2.1 Conceito.....	22
2.2 Procedimentos para financiar imóvel na Caixa Econômica Federal (CEF)	24
2.3 Características de financiamento de imóveis rurais	26
2.4 O que devo saber sobre o financiamento na Caixa Econômica Federal (CEF)?...	28
3 FINANCIAMENTO EM OUTROS AGENTES FINANCEIROS.....	33
3.1 Conceitos.....	33
3.2 Procedimento para financiar em outros agentes financeiros	36
3.3 Quais são os agentes financeiros que realizam financiamento?.....	36
4 AQUISIÇÃO COM RECURSOS DO FGTS E DO SBPE	40
4.1 Como utilizar o FGTS na aquisição de imóveis urbanos e rurais.....	41
4.2 Características peculiares sobre o FGTS em aquisição de imóveis.....	43
4.3 Dicas para adquirir imóveis novos e usados com recurso do FGTS	43
4.4 Conceito de Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE)	44
4.5 Características peculiares do SBPE na aquisição de imóveis.....	44
5 SISTEMAS FINANCEIROS DE HABITAÇÃO E IMOBILIÁRIO (SFH E SFI)	49
5.1 Conceito de Sistema Financeiro da Habitação (SFH)	49
5.2 Parâmetros legais do Sistema Financeiro da Habitação (SFH).....	49
5.3 Conceito e parâmetros legais do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI)	51
5.4 Alienação fiduciária	52
5.5 Hipoteca	55
5.6 Consórcio	59
6 LEGISLAÇÃO, FORMULÁRIO E MODELOS DE DOCUMENTOS	64
6.1 Leis que dispõem sobre o sistema financeiro	64

6.2 Documentos necessários para o financiamento imobiliário	65
6.3 Contratos e registros	69
GLOSSÁRIO	73
BIBLIOGRAFIA	75
ANEXOS	76

Olá! Seja bem-vindo(a) ao curso de **Sistema de financiamento imobiliário!**



Você com certeza já comprou, vendeu ou viu alguém comprando ou vendendo um imóvel urbano ou rural por meio de um financiamento imobiliário.

Bom, infelizmente, muitos profissionais do segmento de vendas de imóveis desconhecem as leis vigentes e quais as peculiaridades de cada financiamento. Assim, o objetivo principal do sistema financeiro imobiliário é dar uma base aos agentes financiadores e aos agentes imobiliários que o utilizam.

Ao finalizar este curso, você deverá ser capaz de:

- compreender o sistema financeiro imobiliário;
- entender o financiamento da Caixa Econômica Federal e do SBPE;
- conhecer outros agentes financeiros que realizam financiamento;
- saber as leis vigentes de habitação;
- conhecer o sistema brasileiro de habitação.

Este curso irá capacitá-lo para avaliar qual a melhor modalidade de financiamento a ser utilizada na compra e na venda de um imóvel residencial ou comercial, em função das características do imóvel e de sua capacidade de pagamento.

Vamos lá?

Bons estudos!

1 SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Objetivos

Ao finalizar esta lição, você deverá ser capaz de:

- entender o que é e para que serve o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI);
- conhecer a importância do SFI no financiamento de imóveis;
- saber quais são as principais operações imobiliárias e suas características;
- saber o que é o Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI).



O nosso foco é entender a importância do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) no mercado imobiliário brasileiro, bem como diferenciá-lo do Sistema de Financiamento de Habitação (SFH). Com a sanção da Lei nº 9.514, em 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o sistema de financiamento imobiliário e institui a alienação fiduciária para imóveis, um projeto que vinha sendo criado pelo setor de crédito imobiliário desde 1990 tornou-se realidade. A instituição do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) criou as condições necessárias para iniciar uma nova e importante fase do financiamento imobiliário no Brasil.

O SFH financiou, desde a sua criação, aproximadamente 10 milhões de unidades residenciais. Na década de 1980, as dificuldades deste sistema foram ficando claras, pois os moldes que estavam desenhados causavam uma estagnação na quantidade de unidades financiadas da época, e isso gerou uma média de financiamentos inferior a 100 mil por ano, enquanto a demanda por novas moradias era estimada em 1 milhão de unidades residenciais por ano. Isso causou uma grande carência no mercado imobiliário nacional.



Analisar as experiências de diversos países mostrou que o crescimento do financiamento habitacional estava ligado à existência de garantias efetivas de retorno dos recursos aplicados, bem como à liberdade na contratação das operações e a um mercado de crédito imobiliário que seria capaz de captar recursos de longo prazo.

O novo modelo trouxe diversas inovações que permitiram a rápida modernização de todo o setor, gerando, assim, reflexos altamente positivos na indústria da construção.



Instituições financeiras:

bancos comerciais, Caixa Econômica, bancos de investimentos, bancos com carteira de créditos imobiliários, associações de poupança e empréstimo etc.

Instituições não financeiras:

companhias seguradoras.

Entidades:

entidades que têm como objeto principal a participação em bens imóveis.

De acordo com a Lei nº 9.514/1997, o SFI tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral conforme as condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos.

Você sabe o que é o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI)?

- () Sim.
- () Não.

Trata-se do conjunto de normas legais que regula a participação de **instituições financeiras** e **não financeiras** nas operações de financiamento de imóveis residenciais e comerciais.

Um sistema desregulamentado e não subsidiado de financiamento imobiliário tem no mercado sua sustentação financeira por meio de um mercado secundário de securitização e títulos específicos, como letras hipotecárias e debêntures imobiliárias.

O SFI surgiu no início da década de 1990 e, assim como o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), mostrou esgotadas as possibilidades de financiamentos para aquisição e construção de unidades habitacionais. Nessa época, a Associação Brasileira das **Entidades** de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP) estava analisando as alternativas cabíveis, incluindo as avaliações adotadas por outros países, como Estados Unidos, Alemanha, França, Chile e México.

Saiba mais

Como surgiu o SFI?

“Em abril de 1995, promoveu, no Guarujá, um workshop com o objetivo de ‘definir sugestões para reformulação do SFH em seus aspectos normativos, operacionais, de gestão de créditos e de fonte e usos de recursos’, e, mais adiante, no final daquele mesmo ano, realizou, em Brasília, um encontro com representantes dos diversos segmentos do mercado imobiliário e do próprio Governo Federal para debate de uma primeira proposta. Recolhidas as sugestões apresentadas, a ABECIP, com o apoio de técnicos e juristas, organizou e foi aperfeiçoando um anteprojeto de lei.”

Para mais informações, acesse o link: <https://www.abecip.org.br/admin/assets/uploads/anexos/sfi-como-funciona-o-novo-sfi.pdf>.



Exercitando o conhecimento

Com base nos conhecimentos adquiridos até o momento, analise as seguintes afirmativas.

I. O SFI é o empréstimo pessoal adquirido pelo cidadão para aquisição de bens móveis e imóveis, como carros, casa e negócios. Porém, o valor máximo emprestado é de 20 mil reais.

II. O SFI é o conjunto de normas legais que regula a participação de instituições financeiras e não financeiras na realização de operações de financiamento de imóveis residenciais e comerciais, com a efetiva garantia de retorno dos capitais emprestados.

III. O SFI financiou, desde a sua criação, aproximadamente 10 milhões de unidades residenciais.

É correto dizer que:

- a) apenas a afirmativa I está correta.
- b) apenas a afirmativa II está correta.



- c) apenas a afirmativa III está correta.
- d) as afirmativas II e III estão corretas.

Comentário: a alternativa correta é a letra “b”. Como vimos, o SFI trata do conjunto de normas legais que regula a participação de instituições financeiras e não financeiras nas operações de financiamento de imóveis residenciais e comerciais. E o SFH financiou, desde a sua criação, aproximadamente 10 milhões de unidades residenciais.

1.1 Para que serve o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI)?

O SFI foi criado pela Lei nº 9.514/97 com o intuito de normatizar e regular a participação das instituições financeiras no financiamento imobiliário brasileiro, que enfrentava diversos problemas em relação às práticas abusivas e à dependência do investimento público no SFH.

Além disso, o SFH não conseguia oferecer uma quantidade satisfatória de financiamentos, o que causava um enorme atraso. Apesar do SFI ser regulamentado, as transações imobiliárias ainda possuem caráter de livre negociação.

1.2 O que nosso cliente precisa saber sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI)?



Certamente, o cliente deve obter a maior quantidade de informações possível. O profissional deve mostrar que o SFI veio para assegurar os direitos garantidos em lei. Atualmente, consideramos que profissional é aquele que possui clareza do contexto socioeconômico com competência técnica e emocional para trabalhar com limites e possibilidades.

No SFI, não há limite de valor do imóvel ou do financiamento, portanto, a maioria dos clientes que busca este tipo de financiamento precisa de um crédito maior. Quanto aos prazos, não há diferença entre as modalidades de financiamento, ambos têm o prazo de 420 meses (35 anos).

Que tal conhecer as características do SFI?

- **Juros** – negociados caso a caso;
- **Prazo máximo** – 420 meses (35 anos);
- **Valor máximo do imóvel** – sem limites;
- **Valor máximo do financiamento** – sem limites;
- **Refinanciamento** – sem limites;
- **Uso do FGTS para abater prestações e saldo devedor** – não é permitido.

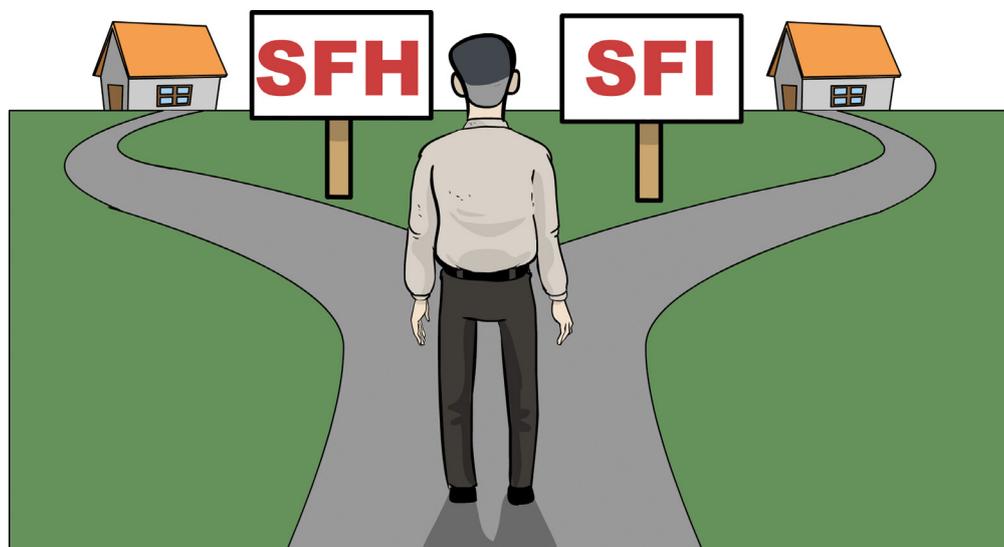
Dessa forma, podemos concluir que o SFI é um sistema para **mutuários** com necessidades específicas. Já os bancos, consideram os valores do financiamento e a fonte dos recursos, assumindo mais riscos que no SFH e talvez por isso os juros sejam tão elevados.

As operações de financiamento imobiliário em geral são livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, observadas as seguintes condições essenciais:

- reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste;
- remuneração do capital;
- contratação pelos tomadores do financiamento de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente e, facultativamente, seguro que garanta o ressarcimento ao adquirente das quantias por este pagas, na hipótese de dificuldades do incorporador ou construtor em entregar a obra.

1.3 O que o corretor precisa saber do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI)?

Para o profissional no ramo imobiliário, é necessário saber algumas informações básicas primordiais, assim como deve saber o perfil socioeconômico ideal para encaixar o cliente no SFI. Além disso, é importante saber as diferenças entre SFH e SFI.



+
FGTS: Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, que pode ser usado para financiamento imobiliário.

Mutuários: pessoa que recebe o empréstimo no contrato de mútuo; receptor.

Para melhor visualizar as diferenças entre o SFH e o SFI, apresentamos um quadro comparativo com base em dados do Banco Central do Brasil.

CARACTERÍSTICAS	SFH	SFI
Lei	Lei nº 4.380/1964.	Lei nº 9.514/1997.
Juros	Até 12% ao ano (excluídos custos do seguro de vida, tarifa mensal limitada a R\$ 25,00 e tarifa de avaliação da apólice limitada a R\$ 100,00).	Negociado caso a caso.
Prazo	Até 360 meses (30 anos).	Até 420 meses (35 anos).
Limite do financiamento	R\$ 585.000,00.	Sem limites.
Valor máximo do imóvel	R\$ 950.000,00.	Sem limites.
Refinanciamento do saldo devedor	Permitido desde que limitado a 50% do prazo contratado, ou seja, contratados por 30 anos, é possível refinarciar por 15 anos.	Sem limites.
Permitido uso do FGTS¹	Para abater as prestações e o saldo devedor.	Não é permitido.

¹ FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (trabalhadores com carteira assinada e vinculados à Consolidação das Leis Trabalhistas – CLT).

1.4 Entidades

Veremos, agora, o que diz a Norma Brasileira de Contabilidade Federal nº 10 sobre as entidades imobiliárias.

NORMAS BRASILEIRAS DE CONTABILIDADE

NBC T 10 – DOS ASPECTOS CONTÁBEIS ESPECÍFICOS EM ENTIDADES DIVERSAS

NBC T 10.5 – ENTIDADES IMOBILIÁRIAS

10.5.1 – DISPOSIÇÕES GERAIS

10.5.1.1. Esta norma estabelece critérios e procedimentos específicos de avaliação, de registro das variações patrimoniais e de estruturação das demonstrações contábeis, e as informações mínimas a serem divulgadas em notas explicativas para as entidades imobiliárias.

10.5.1.2. Entidades imobiliárias são aquelas que têm como objeto uma ou mais das seguintes atividades, exercidas em parceria ou não:

- a) compra e venda de direitos reais sobre imóveis;
- b) incorporação em terreno próprio ou em terreno de terceiros;
- c) loteamento de terrenos em áreas próprias ou em áreas de terceiros;
- d) intermediação na compra ou na venda de direitos reais sobre imóveis;
- e) administração de imóveis.
- f) locação de imóveis.



Exercitando o conhecimento

Vamos fazer um exercício diferente? O quadro a seguir apresenta 7 erros. Descubra quais são e os indique na última coluna.



CARACTERÍSTICAS	SFH	SFI	ERROS
Lei	Lei nº 9.514.	Lei nº 4.380.	
Juros	Até 4% ao ano (excluídos custos do seguro de vida, tarifa mensal limitada a R\$ 25,00 e tarifa de avaliação da apólice limitada a R\$ 100,00).	Negociado caso a caso.	
Prazo	Até 360 meses (25 anos).	Até 420 meses (35 anos).	
Limite do financiamento	R\$ 485.000,00.	Sem limites.	
Valor máximo do imóvel	R\$ 950.000,00.	Sem limites.	
Refinanciamento do saldo devedor	Permitido desde que limitado a 80% do prazo contratado, ou seja, contratados por 30 anos, é possível refinarciar por 15 anos.	Sem limites	
Permitido uso do FGTS	Para abater as prestações e o saldo devedor.	Permitido.	

Comentário: os erros encontrados no quadro estão destacados a seguir:

CARACTERÍSTICAS	SFH	SFI
Lei	Lei nº 4.380.	Lei nº 9.514.
Juros	Até 12% ao ano (excluídos custos do seguro de vida, tarifa mensal limitada a R\$ 25,00 e tarifa de avaliação da apólice limitada a R\$ 100,00).	Negociado caso a caso.
Prazo	Até 360 meses (30 anos).	Até 420 meses (35 anos).
Limite do financiamento	R\$ 585.000,00.	Sem limites.
Valor máximo do imóvel	R\$ 950.000,00.	Sem limites.
Refinanciamento do saldo devedor	Permitido desde que limitado a 50% do prazo contratado, ou seja, contratados por 30 anos, é possível refinarciar por 15 anos.	Sem limites.
Permitido uso do FGTS	Para abater as prestações e o saldo devedor.	Não é permitido.

1.5 Características das operações

Registro de operação de cessão de recebível imobiliário

As operações de cessão de **recebíveis imobiliários** devem ser contabilizadas e divulgadas de acordo com sua essência e realidade econômica. Dessa forma, desde a decisão sobre a baixa das contas a receber ou ao preparar as divulgações necessárias, a entidade de incorporação imobiliária deve também considerar:

- se o controle financeiro de administração e gestão sobre os recebíveis cedidos remanesce com a entidade – como evidências desse controle podem ser citadas, entre outras, a custódia física do título, as gestões de cobrança com autonomia para estabelecer prazos ou condições de pagamento e o recebimento/trânsito dos recursos desses recebíveis na conta corrente ou na conta de cobrança da entidade;
- se a entidade retém, de forma substancial, os direitos em relação aos recebíveis cedidos (juros, mora e/ou multas, parcela do próprio fluxo de caixa);
- se a entidade retém, de forma substancial, os riscos e as responsabilidades sobre os créditos cedidos – por exemplo, obrigação contratual de recompra de créditos vencidos e não pagos ou, até mesmo, recompra espontânea de créditos com frequência que caracterize habitualidade;
- se a entidade cria obrigação contratual ou não formalizada fornecendo garantias aos investidores em relação aos recebimentos e/ou rendimentos esperados, mesmo que informalmente.



Recebíveis imobiliários: são todos e quaisquer créditos decorrentes de operação de venda e compra, ou promessa de venda e compra a prazo, financiamento, arrendamento, locação, entre outros, que tenham por objeto imóvel residencial, comercial, industrial, rural ou lote urbanizado.



O atendimento a uma dessas condições anteriores implica a manutenção dos créditos como ativos e acarreta reconhecimento, como passivo, dos valores recebidos pela cessão dos créditos.

Quanto à responsabilidade em relação às perdas, é necessário analisar a circunstância para não se chegar a uma conclusão equivocada. Por exemplo, nos casos em que a entidade de incorporação imobiliária se responsabiliza apenas por um pequeno percentual (como exemplo, 5%) da carteira, esse percentual pode ser considerado irrelevante diante do conjunto dos recebíveis. Todavia, se os créditos envolvidos são de forma exclusiva de clientes selecionados (consagradamente adimplentes) e a perda histórica da carteira da entidade de incorporação imobiliária, em seu todo, for menor (por exemplo, 3% de suas vendas), fica evidente que o risco de crédito, o qual em geral é o mais substancial, não é transferido para os investidores.

Importante

Outras formas da entidade de incorporação imobiliária assumir os riscos podem ser observadas por meio de mecanismos como multas em valor que possam representar a perda provável da carteira, possibilidade de substituição de determinados recebíveis em decorrência de negociações com clientes, eventuais prorrogações de vencimentos de títulos, entre outros.

Em qualquer circunstância, o procedimento adotado pela entidade de incorporação imobiliária precisa ser objeto de divulgação em nota explicativa, que descreverá as evidências nas quais a administração da entidade se baseou para fundamentar a decisão de manter o registro dos recebíveis ou não.

Ao manter o registro dos recebíveis em suas demonstrações contábeis, espera-se que o valor recebido pela entidade de incorporação imobiliária, em decorrência da operação de cessão de recebíveis, seja classificado de forma uniforme entre as empresas, à luz da essência da operação. Desse modo, quando a análise da operação indicar que os recursos recebidos apresentam característica de financiamento, devem ser classificados como uma obrigação no passivo circulante e/ou não circulante, conforme o caso.

Se a entidade de incorporação imobiliária tiver cedido um fluxo de caixa futuro, decorrente de contratos mantidos com clientes para a entrega futura de produtos, o valor recebido deve ser registrado em conta de passivo que demonstre a obrigação financeira correspondente. Nesse caso, os custos financeiros

ros da operação devem ser apropriados *pro rata tempore* para a adequada rubrica de estoques de imóveis a comercializar ou de despesa financeira, conforme a destinação dos recursos obtidos com a operação.

As operações de cessão de recebíveis imobiliários, representadas pelo valor bruto dos créditos cedidos, devem ser classificadas no passivo até o momento da conclusão e da entrega (por exemplo, entrega das chaves) das unidades imobiliárias e, após a entrega, uma avaliação deverá ser efetuada com base nos critérios dispostos nos itens anteriores.



Exercitando o conhecimento

Com base nas operações imobiliárias, analise as seguintes afirmativas.

I. Se a entidade de incorporação imobiliária tiver cedido um fluxo de caixa futuro, decorrente de contratos mantidos com clientes para a entrega futura de produtos, o valor recebido deverá ser registrado em conta de passivo que demonstre a obrigação financeira correspondente.

II. Uma entidade, ao manter o registro dos recebíveis em suas demonstrações contábeis, espera que o valor de incorporação imobiliária recebido seja classificado de forma uniforme entre as empresas.

III. As operações de cessão de recebíveis imobiliários devem ser contabilizadas e divulgadas de acordo com sua essência e realidade econômica.

É correto dizer que:

- a) as afirmativas I e II estão corretas.
- b) as afirmativas I e III estão corretas.
- c) as afirmativas II e III estão corretas.
- d) todas as afirmativas estão corretas.

Comentário: a alternativa correta é a letra "d". Como vimos, quando a entidade imobiliária ceder um fluxo de caixa futuro, decorrente de contratos com clientes para futuras entregas de produtos, o valor recebido será registrado em conta de passivo que tenha obrigação financeira correspondente. Além disso, uma entidade, ao manter o registro dos recebíveis em suas demonstrações contábeis, espera que o valor de incorporação imobiliária recebido seja classificado de forma uniforme entre as empresas. E, por fim, as operações de cessão de recebíveis devem ser contabilizadas e divulgadas, de acordo com sua essência e realidade econômica.



Pro rata tempore: significa proporcional ao tempo, ou seja, calculado em função do tempo decorrido.

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI): criado para a captação de recursos dos investidores institucionais.

1.6 Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Outras características relevantes do SFI são a instituição de um novo título de crédito, o **Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)**, a fixação de regras para a criação de companhias securitizadoras, o procedimento para securitização de créditos imobiliários, a instituição do regime fiduciário sobre créditos imobiliários e a introdução, na legislação brasileira, da alienação fiduciária de imóveis, instrumento fundamental para a garantia efetiva das operações de financiamento imobiliário.

O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), uma nova espécie de valor mobiliário, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, foi criado para a captação de recursos dos investidores institucionais, em prazos compatíveis com as características do financiamento imobiliário, abrindo, assim, perspectivas inéditas para um mercado secundário de créditos imobiliários. O CRI é emitido a partir de um Termo de Securitização, que é um documento com valor legal em que estão listados todos os créditos imobiliários que servem de lastro para a emissão do certificado.

O Termo de Securitização é levado ao Registro de Imóveis. O passo seguinte é o registro desses títulos na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), após o cumprimento das exigências legais.

As transações feitas com os CRIs, por sua vez, são registradas no Sistema Centralizado de Custódia e Liquidação de Títulos Privados (CETIP), o que propicia total segurança e transparência para os investidores. A legislação estabelece que a companhia securitizadora, nos moldes das empresas similares que tanto sucesso têm alcançado nos Estados Unidos, seja organizada sob a forma de sociedades por ações de natureza “não financeira”, tendo por finalidade a aquisição e a securitização de créditos imobiliários em geral e a emissão e a colocação de



Certificados de Recebíveis Imobiliários no mercado financeiro, podendo, ainda, emitir debêntures e outros títulos de crédito, a fim de captar os recursos dos investidores institucionais.

No Brasil, a primeira dessas companhias é a Companhia Brasileira de Securitização (Cibrasec), que adquire os créditos imobiliários junto às chamadas “empresas originadoras”, ou seja, as instituições financeiras autorizadas a operarem no SFI (concedendo empréstimos para a aquisição ou a produção de imóveis).

O regime fiduciário sobre créditos imobiliários foi instituído sobre os créditos imobiliários, com o objetivo de proporcionar maior segurança aos investidores em CRIs. Ao emitir uma série de CRIs, a companhia securitizadora poderá atribuir caráter fiduciário à propriedade dos créditos imobiliários que lhe servirem de lastro.

Dessa forma, tais créditos serão excluídos do patrimônio da companhia, criando-se, para isso, sociedades de propósito específico, com o objetivo exclusivo de garantir os direitos dos investidores. Nem mesmo a securitizadora poderá fazer uso deles. Uma vez segregados do patrimônio comum da securitizadora e integrados aos patrimônios separados, os créditos imobiliários submetidos a regime fiduciário não estarão ao alcance de qualquer ação judicial movida por credores da companhia.

Pelo mesmo motivo, os direitos dos investidores, titulares dos CRIs, lastreados em créditos imobiliários submetidos a regime fiduciário, ficarão imunes aos efeitos de uma eventual insolvência da companhia securitizadora. A alienação fiduciária de bens imóveis, similar à alienação fiduciária de bens móveis, responsável pelo sucesso da venda financiada de veículos automotores e outros bens, veio resolver um dos principais problemas que atormentam o setor do crédito imobiliário, ou seja, os intermináveis procedimentos judiciais necessários para a retomada de um imóvel em caso de inadimplência. Pelo contrato de alienação fiduciária, o proprietário de um imóvel (habitação, loja, escritório, consultório, galpão etc.) efetuará, em garantia do respectivo financiamento, a alienação fiduciária do imóvel à entidade financiadora, transferindo a esta a propriedade fiduciária e a posse indireta. Até o final da liquidação do financiamento, o devedor será possuidor direto do imóvel, tudo à semelhança do que ocorre na aquisição de um automóvel com alienação fiduciária em favor da financeira.

Importante

Por oferecer segurança quanto à execução sem delongas da garantia, o contrato de alienação fiduciária de bem imóvel representará um poderoso estímulo à concessão do crédito imobiliário e, por outro lado, ao investimento nos Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em créditos imobiliários pactuados com essa garantia.



Nestas condições, oferecendo garantias firmes aos investidores e aos financiadores e liberdade de negociação entre as partes interessadas, o SFI representará, sem dúvida, a efetiva modernização do mercado imobiliário em nosso país.

Saiba mais

O sistema de financiamento imobiliário pode ser usado por pessoas físicas maiores de 18 anos e com a capacidade de financiamento ativa, ou seja, pessoas com o nome negativado não podem procurar tal modalidade.



Resumindo

Nesta lição, falamos um pouco sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e a sua importância, bem como abordamos o que o cliente e o corretor precisam saber sobre ele.

Além disso, entendemos o que são as entidades imobiliárias e apresentamos o que as Normas Brasileiras de Contabilidade falam sobre elas. Por fim, vimos as características das operações imobiliárias e conhecemos o Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI).

Veja se você se sente apto a:

- explicar o que é e para que serve o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI);
- explicar a importância do SFI no financiamento de imóveis;
- mostrar quais são as principais operações imobiliárias e suas características;
- apontar o que é o Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI).

Exercícios

Questão 1 – Com base na Lei nº 9.514/97, é correto afirmar que o SFI tem por finalidade:

- a) promover o financiamento imobiliário.
- b) promover empréstimos bancários.
- c) bancar empréstimos.
- d) captar investimentos de empresários.



Parabéns, você finalizou esta lição!

Agora responda às questões ao lado.

Questão 2 - Com relação ao Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), analise as seguintes afirmativas e julgue-as em verdadeira (V) ou falsa (F).

() É uma companhia privada que foi criada apenas para a captação de recursos de investidores privados.

() É uma nova espécie de valor mobiliário, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras e foi criado para a captação de recursos dos investidores institucionais.

() É um Banco que foi criado para realizar empréstimos para instituições privadas para o financiamento.

A sequência correta é:

a) V, F, V.

b) V, V, V.

c) F, V, F.

d) F, F, F.

Questão 3 – Sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), é correto afirmar que serve para regular:

a) o Sistema Bancário Nacional.

b) a participação de financeiras em empréstimos para bens móveis e imóveis.

c) a participação de instituições financeiras, caixas econômicas, bancos comerciais, bancos de investimentos e carteiras de créditos imobiliários.

d) o Sistema Bancário Industrial.

Questão 4 – É correto afirmar que o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) é um:

a) conjunto de normas ilícitas que regulam a participação de instituições financeiras.

b) conjunto de normas legais que regulam a participação de instituições financeiras.

c) conjunto principal que promove apenas financiamento às classes média e alta.

d) conjunto com a principal função de promover ações de participação mobiliária.

Questão 5 – Sobre as características das operações, é correto afirmar que:

a) têm como objetivo obter recebíveis mobiliários contabilizados de uma conta ou parcela econômica.

b) têm como característica no mercado imobiliário os problemas financeiros, através de um mercado securitário como alienação.

c) têm no mercado sua sustentação financeira, através de um mercado secundário de securitização e títulos específicos, como letras hipotecárias e debêntures imobiliárias.

d) são ações que têm o objetivo principal de financiar bens móveis.

Questão 6 – É correto afirmar que imóveis urbanos são:

- a) chácaras.
- b) apenas prédios.
- c) apenas condomínios.
- d) aqueles que estão em estruturas urbanas.

Questão 7 – Com base nas características de financiamento, é correto afirmar que:

- a) para ter um financiamento é necessário e fundamental ser funcionário efetivo, não podendo ser realizado um financiamento para pessoas sem CTPS.
- b) cada financiamento tem uma característica própria que varia de acordo com cada instituição, ou seja, existem garantias para que o financiamento possa ser efetivado.
- c) só podem ser realizados para pessoas físicas ou jurídicas que utilizam o bem imóvel para usufruto próprio.
- d) para ter um financiamento é necessário ser funcionário da Caixa Econômica, não podendo ser liberado para funcionários comissionados ou de qualquer outra instituição.

Questão 8 – Sobre o pagamento de crédito imobiliário, é correto afirmar que ocorre quando:

- a) o contrato é assinado e o vendedor recebe em espécie no banco cadastrado.
- b) o contrato for entregue pelo banco, assinado e registrado, o dinheiro será liberado em até 10 dias úteis e irá direto para a conta bancária do comprador.
- c) o contrato for entregue pelo banco, assinado e registrado, juntamente com a matrícula do imóvel atualizado, o valor do bem imóvel será liberado em até 5 dias úteis diretamente para a conta bancária do vendedor.
- d) o contrato for assinado e registrado, será liberado em até 15 dias úteis na conta bancária do comprador.

Questão 9 – Para adquirir um imóvel com recurso do FGTS, é correto afirmar que:

- a) é preciso ter, no mínimo, 3 anos sob o regime do FGTS.
- b) profissionais autônomos podem usar o recurso do FGTS.
- c) pessoas físicas ou jurídicas podem usar o FGTS.
- d) pessoas físicas com mais de 30 anos podem usar o FGTS.

Questão 10 – Sobre o Sistema de Financiamento de Habitação (SFH), é correto afirmar que, desde a sua existência, financiou:

- a) 6 milhões de unidades residenciais.
- b) 10 milhões de unidades residenciais.
- c) 6 milhões de unidades rurais.
- d) 10 milhões de chácaras e lotes.

Gabarito: 1a; 2c; 3c; 4b; 5c; 6d; 7b; 8c; 9a; 10a.