

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (AF) ASSUMIU PAPEL FUNDAMENTAL NO DESENVOLVIMENTO RECENTE DO MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

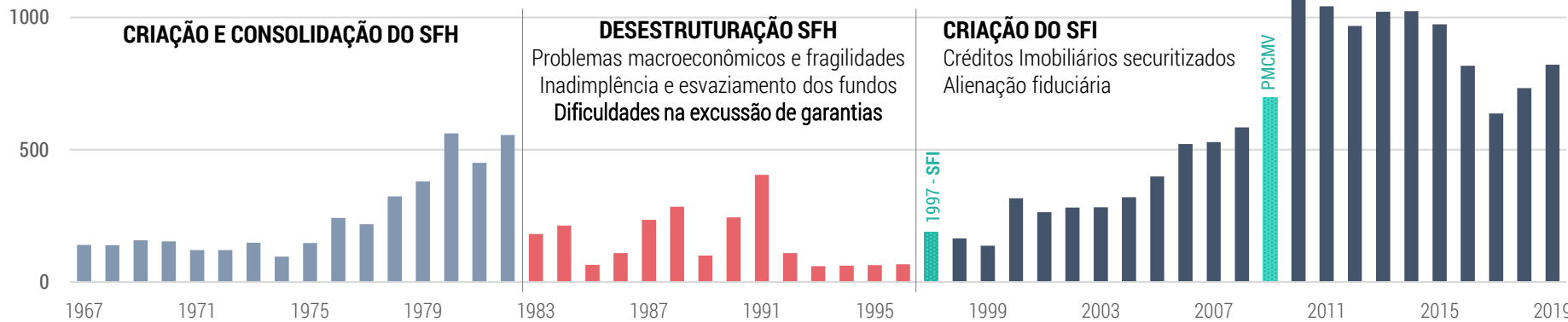
1

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (AF) É MECANISMO DE GARANTIA INDISPENSÁVEL À CONTINUIDADE DO CRESCIMENTO DO SEGMENTO IMOBILIÁRIO E SEUS INÚMEROS BENEFÍCIOS

1.1

É FUNDAMENTAL QUE ERROS DO PASSADO NÃO SE REPITAM....

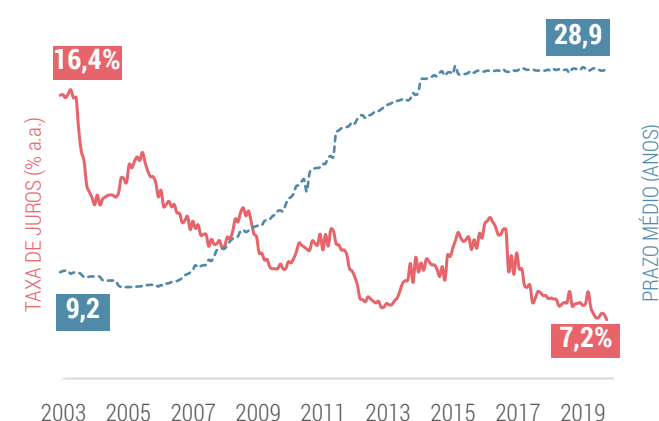
NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS FINANCIADAS (MIL UNIDADES)



FONTE: ABECIP E BACEN

1.2

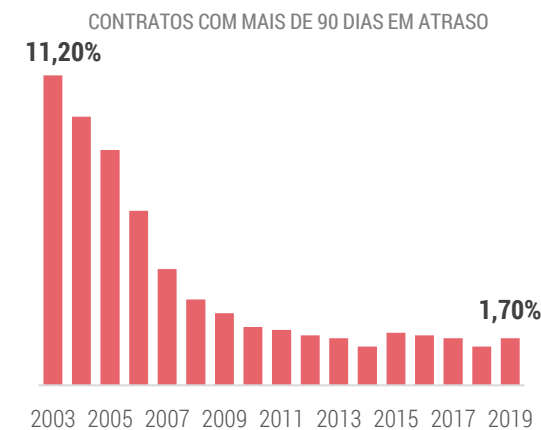
...PARA QUE SEJAM PRESERVADOS O EFEITO POSITIVO DA QUEDA DA TAXA DE JUROS E AUMENTO DO PRAZO DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO...



FONTE: FIPE

1.3

... E A REDUÇÃO DA INADIMPLÊNCIA DOS FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS



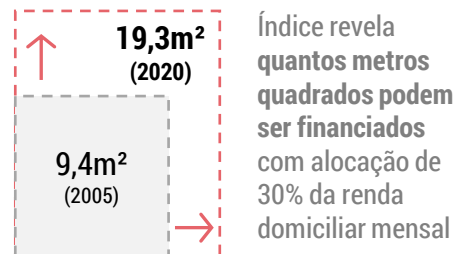
FONTE: ABECIP/FIABCI E BACEN

2

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO REFLETE A REDUÇÃO DO RISCO DE CRÉDITO E MAIOR SEGURANÇA JURÍDICA PROPORCIONADOS PELA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

2.1

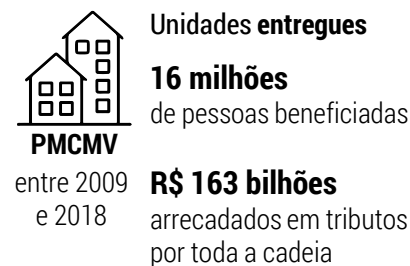
MODELO REDUZIU A PARCELA MENSAL E AUMENTOU A ACESSIBILIDADE À MORADIA PRÓPRIA...



FONTE: FIPE

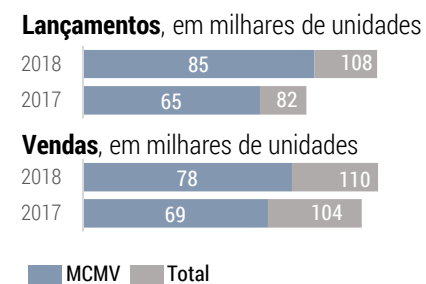
2.2

.... TORNANDO-SE VITAL PARA A IMPLANTAÇÃO DO PROGRAMA HABITACIONAL MINHA CASA MINHA VIDA...



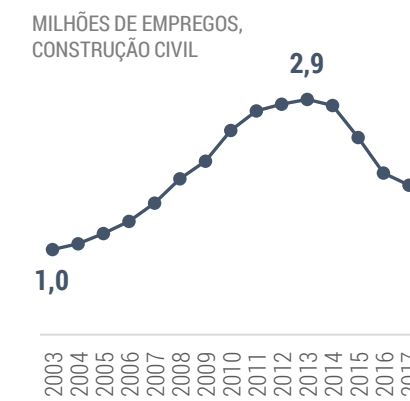
Contratos de financiamento com AF

O MCMV teve **participação fundamental** no mercado imobiliário nos últimos anos



2.3

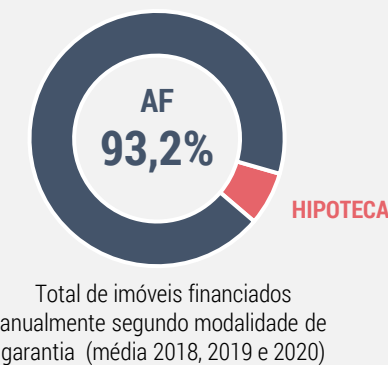
... E GERANDO EMPREGOS



FONTE: SINDUSCON

2.4

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SUBSTITUIU A HIPOTECA COM VANTAGENS...



FONTE: FIPE

2.5

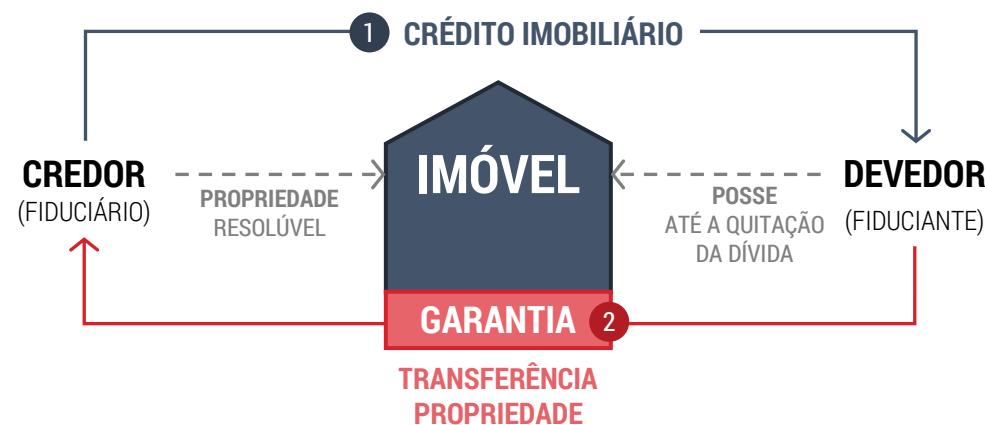
... CONTRIBUINDO PARA O CRESCIMENTO HISTÓRICO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO



FONTE: BACEN

3

NA AF, A GARANTIA PARA CONCESSÃO DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO É O PRÓPRIO IMÓVEL



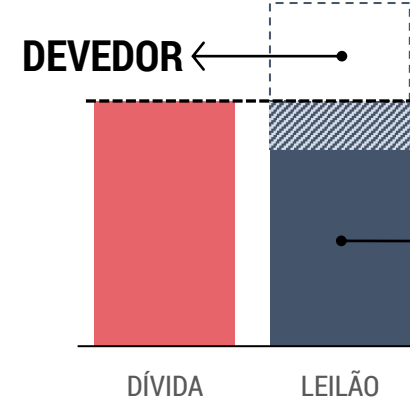
A TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL PROPORCIONA SEGURANÇA JURÍDICA AO MECANISMO

4

MODELO É DESENHADO COM BASE NA SOLIDEZ E CONFIABILIDADE DA GARANTIA, E FORNECE BENEFÍCIOS A TODOS OS ENVOLVIDOS

Se o empréstimo não for pago, credor pode leiloar o imóvel extrajudicialmente

Leilões públicos, valor do imóvel em condições de mercado
(lance mínimo 1º leilão igual ou maior ao valor do imóvel no contrato de AF)



Se houver saldo, é devolvido ao devedor

Mesmo se o valor leilado for inferior ao da dívida, há quitação

Risco do valor do imóvel fica com o credor

AF PROPORCIONA REDUÇÃO DE BUROCRACIA E CELERIDADE NA RECUPERAÇÃO DO CRÉDITO EM CASO DE INADIMPLÊNCIA

5

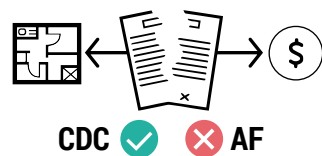
SEGURANÇA JURÍDICA DA AF FUNCIONA COMO ESTÍMULO À CELEBRAÇÃO DE NEGÓCIOS



O MERCADO IMOBILIÁRIO É FUNDAMENTAL PARA O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL DO PAÍS

SUCESSO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E O FUTURO DO MERCADO ESTÃO EM RISCO PELO ENTENDIMENTO EQUIVOCADO DA POSSIBILIDADE DE DESFAZIMENTO COM RESTITUIÇÃO DE VALORES (ART. 53 DO CDC)

6 LEI DA AF, ESPECIAL E POSTERIOR, DEVE SE SOBREPOR AO CDC

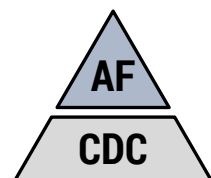


CANCELAMENTO DOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA E FINANCIAMENTO DE IMÓVEIS COM AF E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL E RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS

ERRADO



ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA PREVÊ DEVOLUÇÃO DE VALORES CASO HAJA SALDO REMANESCENTE APÓS O LEILÃO DO BEM



NORMA ESPECIAL PREVALECE SOBRE GERAL

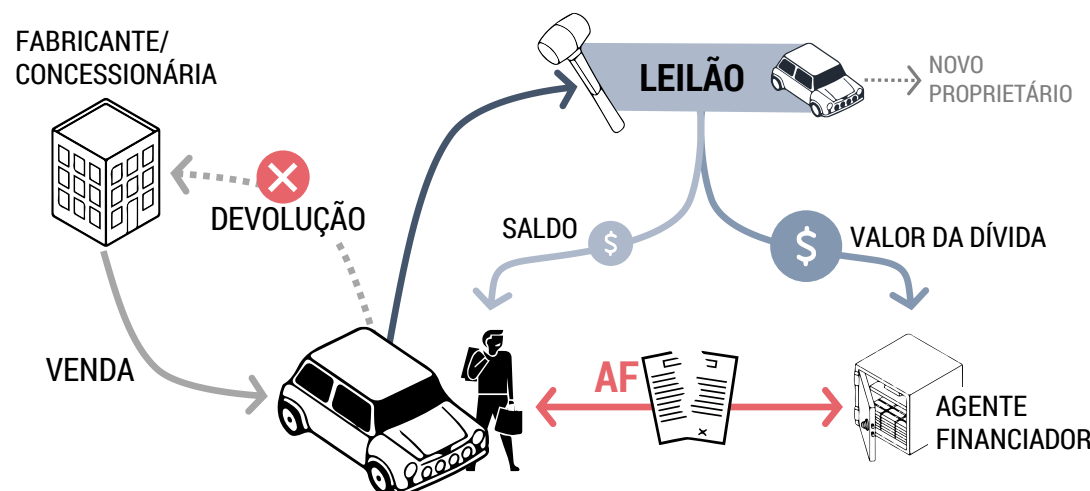


NORMA POSTERIOR DERROGA ANTERIOR

DECISÕES A FAVOR DA PREVALÊNCIA DO ART. 53 DO CDC SOBRE A LEI ESPECIAL DA AF SÃO EQUIVOCADAS E FRAGILIZAM A GARANTIA

7 EQUILÍBRIO DO MECANISMO RESIDE NA RESTITUIÇÃO DO VALOR DA DÍVIDA ATRAVÉS DO LEILÃO DA GARANTIA

PARALELO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE VEÍCULO



DEVEDOR DEVE RESTITUIR INTEGRALMENTE A QUANTIA TOMADA POR EMPRÉSTIMO

O CONTRATO DE FINANCIAMENTO SE SOBREPÕE À PROMESSA DE COMPRA E VENDA. O OBJETO DO CONTRATO – MÚTUO – É O DINHEIRO, E NÃO O IMÓVEL

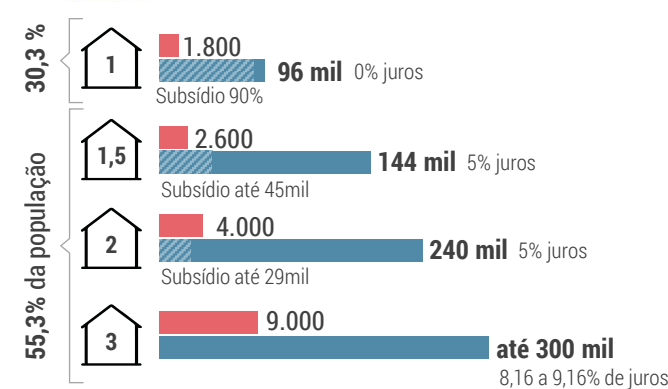
A RECOMPOSIÇÃO PATRIMONIAL DO CREDOR SE DÁ MEDIANTE O PAGAMENTO EM DINHEIRO, VIA LEILÃO DO BEM DADO COMO GARANTIA

HAVENDO DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS, LEVA-SE AO ABSURDO DE ADMITIR QUE O DEVEDOR TERIA O DIREITO DE UTILIZAR-SE DO BEM SEM NADA PAGAR

8 DEMANDAS ENVOLVENDO IMÓVEIS DO PMCMV NA PLANTA PREJUDICAM OS DEMAIS ENVOLVIDOS

8.1 PMCMV: REALIZAÇÃO DO SONHO DA CASA PRÓPRIA

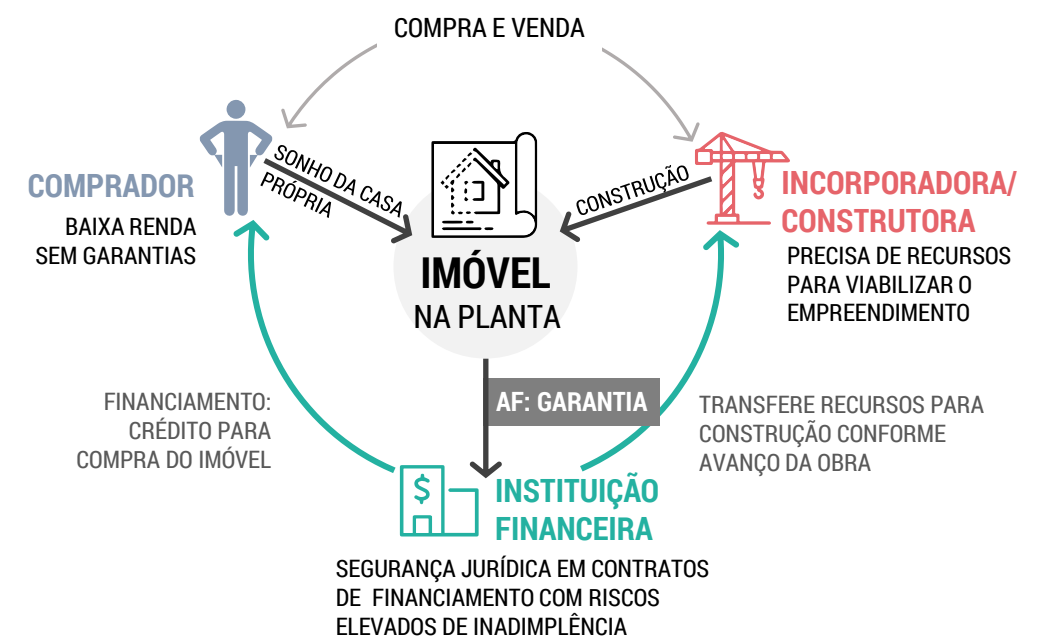
PROGRAMA DE HABITAÇÃO POPULAR
Menores taxas de juros + subsídios governo



Valor da prestação: no máximo 30% da renda do mutuário
Há cobertura de até 36 prestações em caso de perda de capacidade de pagamento (FGHAB)

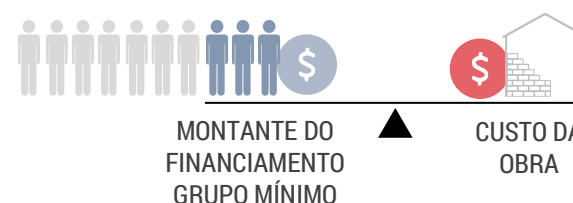
FONTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2019

8.2 CRÉDITO ASSOCIATIVO: RECURSOS PARA A CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL DECORREM DOS FINANCIAMENTOS CONTRATADOS PELOS COMPRADORES COM A INSTITUIÇÃO FINANCEIRA



8.3 VIABILIDADE DO EMPREENDIMENTO DEPENDE DA FORMAÇÃO DE GRUPO MÍNIMO DE COMPRADORES

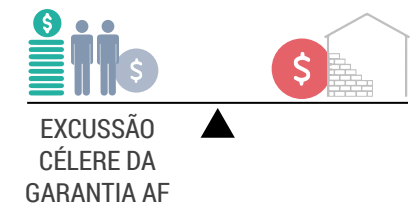
FORMAÇÃO DO GRUPO:
30% UNIDADES VENDIDAS



COMPRADOR ADIMPLENTE NÃO PODE SER PREJUDICADO

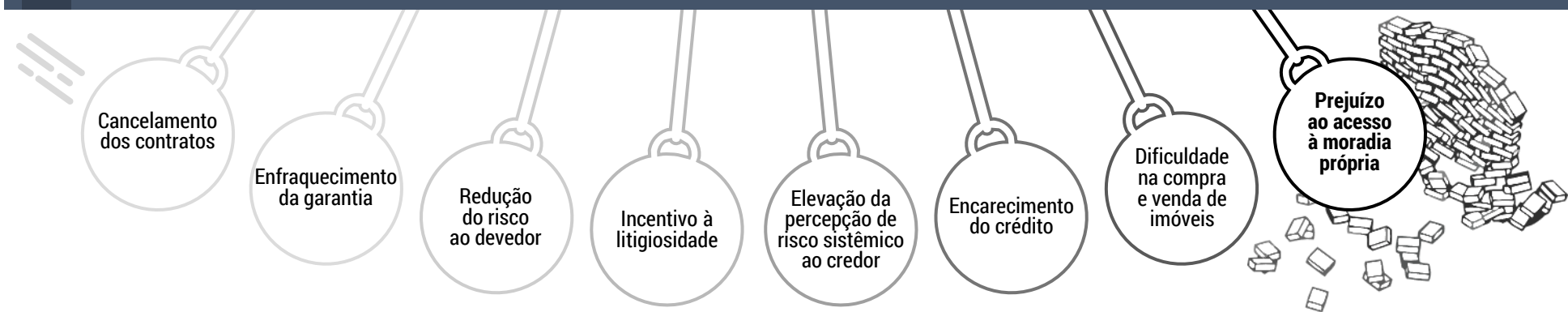


EQUILÍBRIO DO SISTEMA



POSSIBILIDADE DE EXCUSSÃO CÉLERE DA GARANTIA PERMITE A SUFICIÊNCIA DE RECURSOS PARA CONTINUAR A OBRA

9 PROTEÇÃO DOS MUTUÁRIOS EM NOME DE UMA JUSTIÇA SOCIAL OU DISTRIBUTIVA É ENGANOSA



ESVAZIAMENTO DA GARANTIA DESEQUILIBRA O MECANISMO E PREJUDICA A POPULAÇÃO