

## Juros baixos e prazo tornam home equity saída para quem quer renegociar dívidas - *Por Paloma Rodrigues | Arena do Pavini – sex, 8 de mai de 2015 14:38 BRT*



O mercado de empréstimos hipotecários, ou home equity, no qual o banco dá um crédito garantido pelo imóvel do beneficiário, é um quinhão que deve ser bem disputado nos próximos anos no Brasil. Com taxas mais baixas, a operação de crédito se torna atraente para quem quer renegociar dívidas do cartão de crédito e cheque especial cujos juros são muito altos, por exemplo, ou

para quem precisa de capital de giro para investir em um novo negócio.

Num momento em que cerca de 55,6 milhões de brasileiros estão endividados, segundo a Serasa, e os bancos reduzem o crédito tradicional, a linha pode ser uma alternativa para o credor que tem um imóvel regularizar sua situação. Mas é preciso usar esse crédito com parcimônia e ter cuidado para não perder o controle das novas dívidas, pois o não pagamento do empréstimo levará à perda do imóvel.

A expectativa é de crescimento de mais de 8 vezes no volume dessas operações no Brasil em 2015, segundo a gestora Empírica. No Banco Pan, especializado em home equity, a linha de crédito já é o carro-chefe dos empréstimos da instituição, com R\$ 321 milhões concedidos apenas em 2014 e uma carteira total de R\$ 563,6 milhões.

### Juros menores

Os empréstimos oferecidos podem chegar a 60% do valor do imóvel, segundo a legislação brasileira, por prazos que vão até 20 anos (no caso do Banco Pan). As taxas de juros estão bem abaixo das outras linhas de crédito no mercado: 1,05% ao mês mais a variação do IPCA na estimativa da Empírica, o que em abril significaria 1,77% ao mês considerando o IPCA de 0,71%. Já no Banco Pan, a taxa é de 1,16% ao mês mais o IGP-M, o que em abril significaria 2,79%.

Enquanto isso, o cartão de crédito tinha taxas médias de 12% ao mês em março, o cheque especial, de 9,64% ao mês e o empréstimo pessoal bancário, de 3,94%, segundo a Associação Nacional dos Executivos de Finanças Administração e Contabilidade (Anefac). A diferença entre as taxas acontece porque, no home equity, o credor tem uma garantia real e o valor do imóvel cobre com folga o tamanho

da dívida. Por meio de alienação fiduciária, o imóvel é transferido para o credor até que a dívida seja paga.

### **Cultura da hipoteca**

Obter o crédito é simples: basta o consumidor ter um imóvel em seu nome, que é transferido para o credor por meio de alienação fiduciária até que a dívida seja quitada. No Brasil, afirma Rogério Sampaio, diretor da Empírica, o processo ainda assusta. "Existe uma cultura brasileira de se achar que se vai perder o imóvel", diz o executivo. "Lógico que existe o risco, mas em alguns casos talvez a pessoa até tenha que vender o imóvel para quitar sua dívida", lembra ele. Nesses casos, há o risco de o mercado estar em baixa e o imóvel ser vendido por um preço menor ou não encontrar compradores.

No home equity, caso não haja pagamento, o credor executa o devedor e fica com o imóvel. Por isso, o principal alerta de Sampaio é de atenção na hora de escolher a linha de crédito: é preciso ter certeza de renda a longo prazo, o que permitirá o pagamento do empréstimo e evitará a perda do imóvel.

Nos Estados Unidos, a hipoteca é um dos financiamentos mais comuns entre as famílias. Segundo o Federal Reserve, banco central americano, em março de 2015 eram US\$ 453 bilhões em empréstimos por home equity. "O americano tem como cultura trabalhar muito alavancado, com dívidas muito grandes, mas uma dívida que podemos chamar de saudável, porque tem uma taxa de juros baixa e está muito ligada ao poder de compra das famílias", explica Sampaio.

A TransUnion, em sua projeção anual, divulgou que a inadimplência em hipotecas nos EUA deve voltar aos índices de antes da crise, em 2007. É esperado 2,51% de inadimplência ante 3,12% no final de 2014.

### **Medo da bolha**

A crise financeira de 2008 foi impulsionada pelo sistema imobiliário americano, fundamentado especialmente sobre hipotecas. Para o diretor da Empírica, o medo de que o mau crédito tome conta do Brasil não existe. "As operações nos Estados Unidos eram originadas de maneira muito agressiva. O valor do financiamento do imóvel chegava a 100%, ou seja, qualquer desvalorização do imóvel já faria com que o empréstimo não estivesse coberto", afirma. "Aqui, nosso empréstimo máximo chega a 60% do valor do imóvel, então mesmo com desvalorização de 10%, 20% ainda estaremos cobertos."

## Mais bancos atuando

No Brasil, o home equity já entrou na carteira da maioria dos bancos. O que age com mais agressividade nesse mercado é o Banco Pan, que tem 57% de sua carteira de negócios formada por home equity. O Banco adquiriu a Brazilian Finance e Real Estate (BFRE) e a BM Sua Casa, pioneira da venda de home equity no país. "Pretendemos crescer ampliando as parcerias com os segmentos imobiliários, como o Secovi, por exemplo", diz Maurício Quarezemin, diretor da área de imobiliário do banco.

O Pan vê na conjuntura macroeconômica uma oportunidade de ampliar esse modelo de crédito. "Hoje o mercado está bastante ofertado de imóveis e muita gente está querendo vender o seu imóvel porque está precisando de dinheiro", diz Quarezemin. "Nem sempre elas conseguem vender com a agilidade que precisam. Em vez de vender o imóvel, ela pode oferecê-lo, levantar até 60% do seu valor e ainda ficar com ele." Para 2015, o Pan espera ao menos bater sua marca conquistada em 2014.

## Fundo de recebíveis

Para obter o home equity, não é preciso que haja intermediação de um banco. O interessado negocia direto com as companhias hipotecárias, que podem vender o crédito para um fundo de recebíveis. Esse é o interesse da Empírica, que criou um Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (Fidc) para comprar esses recebíveis. Esses fundos são muito comuns nos Estados Unidos, mas, no Brasil, a Empírica é a única gestora a ter uma carteira desse tipo. Criado no final de 2013, o fundo tem hoje um volume de cerca de R\$ 12 milhões em linhas de crédito, mas pretende chegar a R\$ 100 milhões até o final do ano, explica o diretor Roberto Sampaio.

Atualmente, três companhias hipotecárias participam do fundo: o Grupo Domus, com sede no Rio de Janeiro; Companhia Hipotecária Piratini (CHP) do Grupo Província, com sede em Porto Alegre; e Família Paulista (FAPA), com sede em Santos. Até o final do ano, pelo menos mais uma companhia deve se juntar ao grupo e engordar a carteira de crédito gerida pela Empírica – os detalhes da operação ainda não puderam ser revelados pois estão em fase de negociação.

As simulações podem ser feitas pela internet ou nas companhias hipotecárias, que realizam uma avaliação do imóvel para comprovar o valor a ser liberado no empréstimo.

Fonte: Yahoo Finanças