

Senado aprova novo sistema imobiliário

O SENADO aprovou ontem, em regime de urgência, o projeto de lei que cria o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI). Agora só falta a sanção presidencial para que entre em vigor. As novas regras deixam pela primeira vez o crédito imobiliário livre das amarras impostas, por lei, pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH). Nos financiamentos imobiliários que tiverem por base o SFI os agentes financeiros poderão negociar livremente com os mutuários o prazo, a taxa de juros, a correção e valor do financiamento a ser concedido.

O texto prevê a figura da alienação fiduciária, que garante ao comprador do imóvel apenas a posse. Somente quando a última prestação for paga é que o adquirente passa a ter a propriedade do imóvel. O líder do bloco da oposição, senador José Eduardo Dutra (PT-SE), tentou derrubar esse ponto, mas suas emendas foram derrotadas.

O ministro do Planejamento, Antônio Kandir, disse que a aprovação do projeto tem importância especial neste momento da economia brasileira. "A aprovação desse projeto, neste momento, assume importância muito maior. O novo Sistema Financeiro Imobiliário vai gerar mais investimentos, mais produção e mais emprego", afirmou Kandir. "Já era um projeto importante, mas agora, nesta conjuntura, cumpre também a função de amenizar certa tendência de desaceleração da economia".

O Governo encaminhou o projeto ao Congresso em junho, baseado num estudo feito pela Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip). O texto aprovado pelos senadores, em votação simbólica, difere do inicial em um único ponto: a inclusão do seguro opcional, incluído pelos deputados, para garantir o investimento feito pelo adquirente na planta. A mudança foi provocada pelo quebra da Construtora Encol, que ameaça deixar 40 mil mutuários sem o imóvel e com poucas chances de reaver o dinheiro aplicado.

AS REGRAS

AS OPERAÇÕES de financiamento imobiliário serão livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, segundo as condições de mercado.

OS RECURSOS empregados no financiamento virão da captação nos mercados financeiros e de valores mobiliários.

O SEGURO é opcional para a garantia da qualidade da construção, prazo de entrega da obra e reposição integral do empréstimo.

EÉ OBRIGATÓRIA a contratação, pelos tomadores de financiamento, de seguro contra riscos de morte e invalidez permanente, bem como contra danos físicos ao imóvel.

OS financiamentos serão pactuados entre as partes, desde que garantida a reposição integral do valor emprestado.

EÉ CRIADA a companhia securitizadora imobiliária, que operará a partir da aquisição de créditos imobiliários das construtoras, transformando-os em títulos a serem negociados nos mercados.

OS títulos são certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em crédito imobiliário.

PARA que os créditos imobiliários possam servir de lastro para os certificados, o projeto prevê a alienação fiduciária, que permite a rápida retomada do imóvel no caso de não pagamento.