

O novo Marco das Garantias, o mercado imobiliário e o corretor de imóveis avaliador

O novo Marco das Garantias expande as possibilidades de crédito ao permitir que um mesmo ativo imobiliário seja alvo de garantia em um novo contrato. Embora as regras para esta garantia chamem a atenção pelo excesso, apontando para uma mini reserva de mercado, tanto para a instituição que originou o primeiro contrato, quanto ao segmento do contrato, acredito que a "propriedade" da possibilidade de usar o saldo do valor do imóvel para nova garantia deste saldo é do proprietário do imóvel, e este deve poder dispor da forma que melhor o atende em sua nova necessidade.

Tirando as politicagens de lado, este modelo é muito interessante para o mercado imobiliário e por consequência para o corretor de imóveis.

Vamos fazer um exercício de refinanciamento, num exemplo rápido: uma pessoa possui um imóvel que valia 1 milhão de reais na época do financiamento. Passaram alguns anos, e foi quitado 50% da dívida. O proprietário pede para a instituição o seu saldo devedor, vamos dizer que é de R\$ 700 mil (lembrem-se dos juros e correção monetária sobre o saldo da dívida). Mas ele precisará saber também o valor de mercado atual deste imóvel, e aí entram os corretores de imóveis perito avaliadores, que tem toda qualificação para esta tarefa. Digamos então que seja estabelecido que agora este imóvel valha R\$ 1,20 milhão. O saldo de garantia será de R\$ 500 mil, que poderá ser usado em parte para um novo financiamento, a depender das regras do novo Marco das Garantias e da instituição financeira.

Valor do Imóvel no ato do financiamento	1.000.000,00
Pagamentos realizados	500.000,00
Saldo corrigido	700.000,00
Valor atualizado do imóvel, feito por avaliação ou PTAM	1.200.000,00
Saldo passível de novo contrato de financiamento	500.000,00

Notem que este modelo é extremamente importante, pois devolve ao mercado valores importantes de garantias que poderão lastrear diversos tipos de financiamento. Unido ao novo modelo de uso do FGTS, que agora irá compor a base de cálculo da renda familiar (chamada de renda familiar futura ou prevista), teremos um ambiente propício ao desenvolvimento econômico, e deve ajudar a destravar o mercado.

O papel do Corretor de Imóveis

O corretor de imóveis terá agora um papel importantíssimo na Avaliação destes imóveis, atualizando seu valor mercadológico, e atualizando também o saldo disponível para novo financiamento.

O Sistema COFECI/CRECI (Conselho Federal dos Corretores de Imóveis/Conselho Regional dos Corretores de Imóveis) vem desenvolvendo nos últimos 20 anos um largo programa de conscientização, treinamento e qualificação dos corretores de imóveis para proceder as avaliações de ativos imobiliários.

O COFECI criou o CNAI ([Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – pela resolução COFECI 1.066/2007 – clique e baixe o e-book do COFECI](#)) que tem como pré-requisito ter feito um curso de avaliação de imóveis em uma entidade reconhecida, e já são mais de 30.000 em todo Brasil. Criou também o PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – Ato normativo 01-2011, da resolução 1066/2007, anexo IV, aderente a Norma ABNT NBR 14653), que é a padronização tanto da forma de apresentação, como do modelo de pesquisa dos elementos de análise e também dos modelos matemáticos e de análises). Este modelo já é amplamente usado pelo governo, notoriamente Tribunal de Justiça de São Paulo, centenas de prefeituras, OAB, Defensorias, o Governo de São Paulo, entre outras centenas de instituições). Criou ainda o selo COFECI para estimular os corretores de imóveis a usarem estes padrões e conferir veracidade ao modelo técnico utilizado.



O CRECI de São Paulo criou onze cursos de alta qualidade, e disponíveis para todos os corretores de imóveis do Brasil, por intermédio de plataforma on-line. Investiu ainda na criação de uma plataforma tecnológica gratuita e disponível para todos os corretores de imóveis brasileiros, onde permite não só fazer a avaliação, como também formata e padroniza sua apresentação. Criou um grupo de avaliadores que fazem avaliações de fundo social para centenas de órgãos públicos, prefeituras e governos estaduais com o objetivo de apoiar estas instituições na solução de demandas judiciais e extrajudiciais travadas pela falta de avaliações formais, permitindo que os corretores de imóveis façam estas avaliações sob supervisão de experiente corretores, e de um grupo interno de colaboradores que revisam estes pareceres e garantem sua qualidade e lisura.

Cursos do CRECI que complementam o perfil técnico para avaliações mercadológicas de imóveis:

Godoy & Padovam Advogados



Corretores de Imóveis e o Marco das Garantias

Esta importante ferramenta de garantia de financiamentos conta com um corpo experiente de corretores de imóveis que possuem capacitação, experiência, modelagem técnica, documentos e métodos padronizados,

As avaliações serão de extrema importância quando for necessário determinar e atualizar o valor dos imóveis alvos de novos financiamentos.

O autor é Graduado em Direito pela UNIP, pós-graduando em Direito e Processo Civil pela EPD, especialista em direito digital e imobiliário. Graduado em administração de empresas, pós-graduado em marketing pela ESPM, MBA em gestão estratégica de negócios pelo ITA/ESPM, tem 25 anos de experiência no mercado de tecnologia implementando metodologias, sistemas de gestão empresarial, consultoria empresarial. Membro da Comissão de Direito Digital e Compliance da OAB-SP, Membro da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-SP. Corretor de imóveis especializado em imóveis comerciais (CRECI-SP 131.710-F), perito avaliador (CNAI 9.898), certificado CIPS pela NAR, membro do grupo de avaliadores imobiliários do CRECI-SP, conciliador na JUCON (Junta de Conciliação) da CEFISP (Comissão de Ética e Fiscalização Profissional) do CRECI SP. Experiência em transações imobiliárias de locação e vendas de espaços corporativos para escritórios, varejo e logística desde 2012.





Luis Fernando Gardeñ Deak
OAB/SP 402.731



Rodrigo Padovam Costa
OAB/SP 257.136



Moacyr Godoy Pereira Neto
OAB/SP 164.670



Gabriela Pereira Lima
OAB/SP 338.878



Sheila Soares Padovam
OAB/SP 261.180

“A Godoy & Padovam atua na assessoria jurídica do mercado imobiliário, dando suporte a negociações de compra, venda, locação, permutas, renegociação e revisional de locações, rescisão de contratos de compra venda de imóveis na planta, e apoia neste processo de renegociação de financiamentos baseado no novo Marco das Garantias, permitindo a expansão dos créditos imobiliários. Atuamos nos mercados imobiliários corporativos de escritórios, galpões e condomínios logísticos e residenciais em geral.”