

FOLHA DE S.PAULO

Retomada de imóveis por dívida cresce durante crise

LUCAS VETTORAZZO
DO RIO

15/05/2017 02h00

Além de baixar os preços dos imóveis, a crise econômica fez crescer o volume de retomadas de propriedades por falta de pagamento.

Não há estatísticas oficiais, mas atores do mercado afirmam que desde 2016 aumentou a quantidade de pessoas que perdem seus bens em função de inadimplência, seja de crédito imobiliário, seja de cotas de condomínio.

Na Caixa Econômica, responsável pela maior parte do crédito para casa própria no país, as retomadas cresceram 80,9% em 2016, para 15.881.

O presidente da Abecip (Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança), Gilberto Abreu, afirma a situação continua crescendo neste ano.

Desemprego crescente e o endividamento da população -que reduz o poder de compra do consumidor-, ajudam a explicar esse salto.

ESCOLHA DE DÍVIDA

Segundo Ana Luiza Ferreira, presidente da Associação Brasileira dos Advogados do Mercado Imobiliário, mutuários altamente endividados acabam optando por quitar débitos mais caros em vez de arcar com o financiamento ou até a cota de condomínio, cujos juros são menores que os de empréstimos ou do cartão de crédito, por exemplo.

Como os financiamentos duram cerca de 30 anos, os clientes mais propensos à inadimplência são os que estão no início do financiamento. Os mais antigos e que nunca atrasaram o pagamento, afirma Abreu, costumam ter maior poder de negociação.

Em geral, imóveis retomados vão a leilão. Após a dívida ser quitada -bem como IPTU ou condomínio atrasados, se for o caso- o saldo devedor é remetido ao devedor.

Se o imóvel não for vendido, acaba virando patrimônio da instituição. "O que não é o ideal, já que os bancos não têm interesse em aumentar sua carteira de ativos imobiliários. Geralmente, o banco tenta renegociar a dívida, e na maior parte das vezes, com sucesso", diz Abreu.

Na Zuckerman, maior casa de leilões imobiliários de São Paulo, os negócios aumentaram 25% em 2016 para 5.304 imóveis. "A crise certamente levou ao aumento das vendas", disse André Zalcmán, diretor jurídico da casa.

PENHORA

A Zuckerman também viu crescerem as vendas de imóveis frutos de penhora judicial - foram 2.300 imóveis vendidos nessa condição, alta de 35% frente a 2015.

A penhora ocorre quando condomínios entram na Justiça por conta da inadimplência de cotas condominiais, cujos juros giram em torno de 2% ao mês. Geralmente, as ações ocorrem quando o condômino atrasa até três cotas. Nesses casos, o imóvel vai a leilão por decisão da Justiça.

"Não há um padrão dos imóveis penhorados. Isso tem ocorrido tanto com bens de alto valor quanto com os mais baratos", afirma Zalcmán.

Se não for vendido na primeira disputa, o bem vai para o segundo leilão pela melhor oferta, com descontos de até 50% sobre o valor inicial.

Empresas especializadas no ramo costumam ser as maiores arrematantes. Tem havido também a procura por pessoas físicas nesses leilões, que são divulgados obrigatoriamente em jornais de grande circulação.

Endereço da página:

<http://www1.folha.uol.com.br/mercado/2017/05/1884053-retomada-de-imoveis-por-divida-cresce-durante-crise.shtml>

Copyright Folha de S. Paulo. Todos os direitos reservados. É proibida a reprodução do conteúdo desta página em qualquer meio de comunicação, eletrônico ou impresso, sem autorização escrita da Folha de S. Paulo.