

PORTABILIDADE DE FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS

A Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013, publicada no Diário Oficial no dia 16/05/2013, modificou vários artigos da Lei nº 9.514/97, referente à portabilidade no financiamento imobiliário.

Assim, o consumidor passou a ter direito de solicitar à Instituição Bancária que lhe concedeu financiamento, dados completos de seu financiamento (saldo devedor, taxa de juros vigente, custo efetivo total, etc) para que possa negociar com outro banco.

Regulamenta a lei que o banco que concedeu financiamento, além de prazo para informar os dados, também terá um prazo de 05 dias para apresentar contraproposta, após manifestação de outras instituições que tenham interesse em “receber o financiamento do consumidor”.

Ocorre que as alterações apresentadas pela Lei ainda não regulamentavam os financiamentos com utilização do FGTS- Fundo de Garantia por Tempo de Serviço. Esta omissão foi sanada pelo Conselho Monetário Nacional (CMN), por meio da Resolução 4.292, e a partir de 05 de maio de 2014, os financiamentos feitos com utilização de recursos provenientes do FGTS também passam a ser passíveis de portabilidade.

Tal medida é de extrema relevância para os consumidores, que poderão encontrar juros ainda mais baixo, primeiro em razão da “concorrência” entre os bancos que irão “disputar” os financiamentos já em andamento, e em segundo lugar, porque os financiamentos com utilização do FGTS normalmente já possuem juros mais baixos, e agora, ainda poderão ser diminuídos já que os bancos estarão interessados em receber financiamento de outros bancos, e para tanto, deverão apresentar juros mais atrativos.

Deve ser considerado também que a nova regra atingirá diretamente a CEF – Caixa Econômica Federal, já que os financiamentos com utilização de FGTS em sua maioria são feitos por esta instituição financeira. Assim, espera-se que a CEF possa apresentar juros mais baixos em curto prazo, para evitar que consumidores queiram repassar a outros bancos os financiamentos firmados com a mesma.

Deve ser citado ainda que ter um cliente com financiamento bancário na Instituição Financeira é de grande importância para a mesma, já que o financiamento é a porta de entrada de uma relação comercial entre as partes, e importante para a fidelização e manutenção dos demais produtos bancários (conta, cheque especial, cartão de crédito, linhas de crédito comercial ou aplicações financeiras, dentre outras), em especial pela longevidade potencial deste relacionamento, podendo chegar a 35 anos (período dos financiamentos).

O consumidor deve, todavia, ficar atento ao buscar a portabilidade para evitar que as parcelas mensais sejam mais altas (caso por exemplo tenhamos redução do prazo), e apertem o seu orçamento mensal, bem como devem evitar que as taxas relacionadas à portabilidade não onerem sobremaneira o financiamento de forma a não compensar a alteração, mesmo que se tenha juros mais baixos.

Em resumo, com regras claras sobre a possibilidade de levar o financiamento para outro banco, e contando o consumidor com ampla liberdade para tanto, as instituições vão competir no diferencial de juros e com isso, ganha quem financia, bem como ganha o mercado imobiliário, que ganha fôlego, já que com a possível queda dos juros, inegavelmente podemos ter mais financiamentos.

*Guilherme Fonseca Almeida é sócio do escritório Almeida & Pandolfi Damico Advogados, graduado em Direito pela Universidade Federal de Viçosa - UFV, pós graduado em Direito Civil e Empresarial pela Faculdade de Direito de Vitória- FDV e especialista em Direito Imobiliário pela Escola Paulista de Direito. Possui forte atuação na área do Direito Imobiliário consultivo e contencioso. Também é especialista em Contratos Públicos e Licitações Públicas pela Universidade Federal de Minas Gerais – UFMG.