



# Home equity e hipoteca reversa ganham espaço no Brasil

Os dois modelos usam o imóvel como garantia de crédito e são formas que podem complementar a renda

Bianca Zanatta, especial para o 'Estadão'

27 de fevereiro de 2022 | 05h00

Muito popular em países como Estados Unidos e Canadá, o **home equity** – modalidade em que se faz um **empréstimo financeiro usando um imóvel como garantia** – começa a ganhar força no Brasil. Apenas no primeiro semestre de 2021, foram firmados 11.151 contratos do tipo, somando R\$ 2,3 bilhões, segundo a **Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip)**. Até novembro, a cifra estava em R\$ 4,856 bilhões – uma alta de 13% em relação a 2020.

## DESTAQUES EM ECONOMIA



**Rublo tem forte queda e BC russo anuncia aumento da taxa de Juros**



**Ex-presa cria Instituto para capacitar ex-detentos para o mercado de trabalho**



Batizado por aqui de **CGI (Crédito com Garantia de Imóvel)**, o home equity também está na mira do governo, que anunciou um pacote de estímulo ao **crédito imobiliário** em novembro passado. Entre o conjunto de medidas sugeridas, um projeto de lei que será enviado ao Congresso pelo Executivo busca permitir que os proprietários possam fazer mais de uma tomada de crédito tendo o mesmo imóvel como garantia. Se aprovada, a proposta pode liberar até R\$ 10 trilhões em CGI, de acordo com **Roberto Campos Neto**, presidente do **Banco Central (BC)**.

## LEIA TAMBÉM



Secovi-SP projeta queda de 13% nas vendas de imóveis em 2022

A principal diferença entre o home equity e a hipoteca – outro modelo de crédito com lastro no imóvel – é o tipo de contrato. No caso da hipoteca, não há alienação fiduciária, o que significa um processo longo e vagaroso para que a instituição financeira se aproprie do bem caso o cliente deixe de pagar as parcelas da dívida. Já no caso do home equity, o contrato prevê a alienação fiduciária, assim como acontece com os financiamentos imobiliários. Caso o cliente fique inadimplente e não haja acordo, a instituição aliena o imóvel e o leva a leilão para que a dívida seja paga.



Investidores compram mais imóveis nos EUA e preços sobem

## PUBLICIDADE



## PUBLICIDADE



- WhatsApp
- Facebook
- Twitter
- LinkedIn
- Email
- Print
- Comments

Imóvel alugado, sem precisar sair



Rafael Pimenta, presidente da RPX Foto: Helcio Nagamine/ Estadão

PUBLICIDADE

<p>Paraiso do Morumbi</p> <p>R\$ 6.000</p>	<p>Jardim Londrina</p> <p>R\$ 12.000</p>
--	--

VivaReal

PUBLICIDADE

<p>Vila Andrade</p> <p>R\$ 1.200.000</p>	<p>Alphaville Residen...</p> <p>R\$ 10.000</p>
<p>Alphaville Centro...</p> <p>R\$ 26.400</p>	<p>Jardim Fonte do Mo...</p> <p>R\$ 16.000</p>



Uma novidade que se apoia no modelo de CGI é a possibilidade de as pessoas fazerem dinheiro com seu patrimônio imobiliário. Uma das empresas que começa a trabalhar com esse formato é a **Aluguel Virtual**, da holding **RPX**, que funciona como uma gestora de ativos. Ela oferece ao cliente a possibilidade de receber um pagamento sobre bens imobiliários através do modelo de home equity.

Trocando em miúdos, o cliente recebe da empresa mensalmente um aluguel, além de uma parcela extra nos aniversários do contrato, e pode continuar morando no imóvel ou alugar para terceiros. “É um modelo que não existia no Brasil, mas daqui a dez anos vai ser normal”, afirma o presidente executivo da empresa, **Rafael Pimenta**. “O brasileiro vai aprender a não deixar mais dinheiro parado.”

PUBLICIDADE




**R\$ 20.000**

[CLIQUE AQUI](#)

PUBLICIDADE






### 'Hipoteca reversa'

Outro modelo semelhante que começa a ganhar forma é o da hipoteca reversa. Nessa modalidade, idealizada para a população aposentada, o imóvel é avaliado por um banco e, uma vez estipulado o valor, o proprietário pode receber um percentual do imóvel.

As pessoas têm três opções: receber um percentual do imóvel à vista (em torno de 40%); receber uma parte à vista (por exemplo, 20%) e os demais 20% parcelados, como complementação de renda; ou parcelar os 40% na íntegra.

Em todos os casos, a dívida só se concretiza com o falecimento da pessoa ou do casal. Depois disso, o imóvel é leilado e os herdeiros recebem o saldo final.

A fintech de home equity **LendMe**, do empresário **Elyseu Mardegan Jr**, é uma das que está testando o modelo. “Tive um primeiro contato com hipoteca reversa nos Estados Unidos, em 2010. Pensei que seria fantástico para o Brasil, onde a aposentadoria pública é muito baixa”, diz Mardegan. “É uma forma de os aposentados complementarem a renda. Imagina um casal que construiu uma casinha na Mooca, por exemplo, e recebe R\$ 2 mil de aposentadoria. Graças a esse patrimônio, eles podem dobrar a renda, se reinserir no mercado consumidor, pagar um plano de saúde. Faz muita diferença na qualidade de vida do idoso”, afirma.

PUBLICIDADE



Vila Santana

R\$ 22.000



Alphaville Centro...

R\$ 5.000

VivaReal

PUBLICIDADE



Alphaville Centro...

R\$ 3.200



Tamboré

R\$ 3.000



Alphaville Residen...

R\$ 16.000



Alphaville

R\$ 3.200.000





Para validar o modelo no País, a **LendMe** optou por apresentar uma proposta ao Banco Central (BC) e foi uma das empresas aprovadas para desenvolver uma espécie de projeto-piloto em um programa da autoridade monetária. A primeira reunião para tratar do tema aconteceu este mês e o empresário acredita que o produto fique de pé ainda este ano.

Segundo ele, ainda é preciso resolver questões como se haverá ou não cobrança de **IOF** sobre o valor recebido, se o proprietário vai perder algum benefício previdenciário, se vai incidir Imposto de Renda sobre as parcelas e que tipos de seguros vão proteger cliente e imóvel.

“ Fizemos o protótipo e agora precisamos revisá-lo e validar os pontos com o BC”, diz ele.

“ Estamos vendo uma boa vontade e uma colaboração inenarráveis por parte do BC e do **Ministério da Economia** para lançar o produto.”

## NOTÍCIAS RELACIONADAS

- [Secovi-SP projeta queda de 13% nas vendas de imóveis em 2022](#)
- [Cyrela monta time de finanças e tech para dobrar volume da fintech CashMe](#)
- [Consórcios imobiliários crescem 45% em um ano e viram alternativa de financiamento](#)

Tudo o que sabemos sobre:

[crédito imobiliário](#)

[home equity](#)

PUBLICIDADE



Sítio Tamboré Alph...

R\$ 3.000



Brooklin Paulista

R\$ 5.000



Jardim Londrina

R\$ 12.000



Itaim Bibi

R\$ 18.000



Consolação

R\$ 7.500.000



Indianópolis

R\$ 25.000



Alphaville Residen...

R\$ 16.000



Botafogo

R\$ 4.900

VivaReal

