

Dívida e despejo na cidade

Inadimplência e execução da garantia no crédito habitacional

RESUMO GERAL

Com o aprofundar da crise econômica no país, agravada pela pandemia de Covid-19, a propriedade das famílias que adquiriram imóveis no ciclo de crédito dos anos 2000 está sob ameaça. A combinação de um ordenamento jurídico montado para as demandas de securitização aliado a uma prolongada estagnação da economia brasileira tem mostrado os entraves do modelo de provisão habitacional pautado no financiamento imobiliário.

A alienação fiduciária, instrumento de garantia criado para substituir a hipoteca como mecanismo de garantia no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), avançou em direção ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) ao longo dos últimos vinte anos. Após marcado pioneirismo da Caixa Econômica, atualmente, todos os financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) são realizados por meio de contratos de alienação.

Até mesmo os contratos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), inclusive do segmento social, foram estruturados no regime da alienação, o que provoca elevada insegurança aos seus beneficiários. Segundo Oliveira (2021), até fevereiro de 2021, mais de 37 mil imóveis das Faixas 1,5, 2 e 3 do PMCMV já haviam sido retomados por falta de pagamento.

Como três prestações em atraso permitem a execução facilitada da garantia, a combinação de alienação fiduciária e de crise econômica aumenta as incertezas quanto à capacidade dos mutuários honrarem as prestações até o prazo final de amortização dos contratos. Assim, a propriedade dos imóveis do último ciclo de crédito habitacional, condicionada à plena quitação das dívidas, está sob ameaça.

As dificuldades de pagamento das famílias beneficiárias do PMCMV ficam expressas também na quantidade de renegociações junto ao agente financeiro. Entre 2009 e outubro de 2020, foram mais de 785 mil contratos do segmento de mercado renegociados junto à Caixa Econômica. Deste, 94% concentram-se na Faixa 2 do Programa.

Ao mesmo tempo que aumentam as execuções de garantia, nem sempre os leilões de imóveis logram efetivar a venda do imóvel, que cada vez mais se acumulam nos balanços dos bancos na forma de Bens Não de Uso (BNDU). Apenas na Caixa Econômica, em outubro de 2020, eram mais de treze mil imóveis do segmento de mercado do PMCMV em estoque (OLIVEIRA, 2021). Novos agentes, de uma “indústria do despejo”, ganham espaço, dado tratar-se de um mercado contracíclico.

O objetivo da sessão livre é ampliar o conhecimento sobre o tema, ainda incipiente na literatura nacional, bem como avançar na discussão sobre inadimplência, endividamento, leilões e despejo no crédito habitacional brasileiro. Toda uma nova agenda de pesquisas é possível a partir da consolidação dos estudos sobre a gestão dos passivos imobiliários.

As perspectivas futuras quanto ao rumo do estoque de imóveis retomados também merecem atenção. O crescimento das execuções de garantia impõe questões sobre a nova distribuição da propriedade nas cidades, já que o arremate está alheio a critérios sociais. Da mesma forma, estratégias de captura institucional desses imóveis, por Fundos de aluguel, por exemplo, desenham-se como uma possibilidade de replicar, nas cidades brasileiras, experiências internacionais.

O cenário de emprego e rendas das famílias, que já era ruim pelas condições macroeconômicas desde 2014, agravou-se com a pandemia de Covid-19. Se os meses de carência para os mutuários não forem sucedidos por políticas públicas de amparo à adimplência é possível que o número de execuções de garantia aumente ainda mais no pós-pandemia.

Portanto, esta sessão reúne pesquisadoras envolvidas com a temática da inadimplência e dos leilões e se propõe a discutir o tema desde o nível mais geral – apresentando as características do crédito imobiliário, o funcionamento da alienação e os mecanismos de execução de garantia; até o aplicado, apresentando resultados de estudos de caso de projetos de pesquisa finalizados e em andamento. É multidisciplinar, ao reunir formações diversas, e é escalar, pois verifica a incidência do fenômeno no território.

Mais do que indicar soluções, esta Sessão lança luz a um fenômeno ainda pouco estudado no Brasil, apontando uma agenda de pesquisa. Busca unir as pesquisas em andamento sobre o tema, ampliando o debate sobre a metodologia do estudo do objeto. As execuções de garantia têm o potencial de alterar a estrutura de propriedade das cidades, abrindo novos espaços de valorização do capital e ampliando desigualdades pré-existentes. Ao mesmo tempo, é um chamado aos desafios futuros resultantes do carregamento dos passivos imobiliários pelas famílias. Quantos beneficiários do ciclo de crédito dos anos 2000 se tornarão, de fato, proprietários?

INADIMPLÊNCIA, DESPEJO E EXECUÇÃO DA GARANTIA: O CENÁRIO MACRO

Permitindo a ágil execução da garantia após três meses de inadimplência, a alienação fiduciária foi o instrumento utilizado nos contratos do ciclo de crédito habitacional dos anos 2000, inclusive do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). O objetivo é expor a trajetória da alienação fiduciária em direção ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH), discutindo o caminho percorrido pelo imóvel na execução da garantia.

Serão apresentados os números de endividamento e inadimplência do conjunto do crédito habitacional, bem como do PMCMV em seus diversos segmentos. Sem nenhum tratamento especial por tratar-se de contrato derivado de política habitacional, mais de 37 mil beneficiários do segmento de mercado do Programa já perderam seus imóveis. O prazo de amortização dos contratos do PMCMV seguirá por mais de três décadas. Condicionada à plena quitação da dívida, a propriedade desses imóveis está sob constante ameaça.

Serão apresentadas também as particularidades do segmento social que, apesar do ordenamento jurídico para execução dos imóveis estar estruturado, ainda não presenciou nenhum despejo por falta de pagamento. Entretanto, a execução da garantia é uma iminente ameaça para os inadimplentes, que em junho de 2020 representavam 51,3% dos beneficiários do FAR e 32,6% do FDS.

A GEOGRAFIA DO ENDIVIDAMENTO IMOBILIÁRIO: UM OLHAR PARA LEILÕES DE IMÓVEIS DA CEF E SEUS CONTEXTOS URBANOS

Buscamos construir caminhos para interpretar a presença do endividamento imobiliário de forma posicionada, buscando construir metodologias para investigar geograficamente a presença desigual da vulnerabilidade aos processos de endividamento.

Analisamos de forma mais detida os dados obtidos nos Editais de Leilões de Imóveis da Caixa Econômica Federal, no ano de 2018, para municípios da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, relacionando-os com observações feitas em levantamentos anteriores.

Estes dados são compreendidos em contextos de expansão imobiliária forjada no financiamento, considerando obras promotoras de expansão urbano-regional e dinâmicas de pressão imobiliária em municípios regiões metropolitanas. São ainda compreendidos à luz da desigualdade de renda, incluindo a de gênero e aos contextos de desemprego.

Por fim, buscamos reconhecer a Geografia do Endividamento em contraposição à forma silenciosa de tratamento do tema como um drama pontual, individual ou familiar. Por meio da ritmanálise, buscaremos construir uma geografia corpórea, que reconheça e busque situar quais sujeitos têm seus ritmos, tempos e espaços, interferidos e vulnerabilizados pela dívida, em arranjos cotidianos de desemprego e diminuição de renda que, mesmo com intensificação de jornadas de trabalho, culminam em desalojamento e expulsão.

ENDIVIDAMENTO E INADIMPLÊNCIA NO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL (FDS) E NO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (FAR): NOVAS DINÂMICAS DE ESPOLIAÇÃO E DESPOSSessão NO “BRASIL NÃO METROPOLITANO”

Em seus 10 anos de execução, o Minha Casa Minha Vida foi responsável pela produção de mais de 1,5 milhões de moradias para famílias de baixa renda através Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) e do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), o que possibilitou sua capilarização em mais de 96% dos municípios brasileiros - pertencentes a estratos urbanos heterogêneos – impactando assim as formas de produção e de acesso à moradia no país.

Ainda que pese essa abrangência, os impactos desse programa, em especial no que diz respeito ao reforço de velhas desigualdades combinadas à novas formas de espoliação e de desposseção, se apresentam ainda como importantes elementos para análise.

Nessa sessão buscaremos contribuir com a discussão através da análise da inadimplência dos contratos do FDS e do FAR, entre os anos de 2009 e 2020, em oito cidades brasileiras, localizadas em diferentes regiões e que ocupam distintas posições na rede urbana nacional: Dourados (MS), Chapecó (SC), Maringá (PR), Ituiutaba (MG), Presidente Prudente (SP), Ribeirão Preto (SP), Mossoró (RN) e Marabá (PA).

A adoção desse recorte espacial permite avançar na análise dos impactos do PMCMV em direção ao “Brasil não metropolitano” (DAVIDOVICH, 1992), complementando assim o movimento multiescalar proposto por sessão temática.