

Domingo, 29 de Marco de 2026

Imóveis ganham papel estratégico no crédito

MAIDIA MARTINUCCI DOS SANTOS

O mercado de crédito com garantia de imóvel vem experimentando expansão significativa no Brasil. De acordo com dados recentes da Verified Market Research, esse segmento, avaliado em aproximadamente US\$ 820,4 milhões em 2024, possui projeção de atingir US\$ 1,2 bilhão até 2032. Tal crescimento decorre da convergência de fatores estruturais relevantes, dentre os quais se destacam o avanço do Open Finance, o processo de digitalização das instituições financeiras e, sobretudo, a consolidação normativa promovida pelo Marco Legal das Garantias.

Historicamente, o patrimônio imobiliário era percebido como um ativo de natureza estática, com baixa capacidade de mobilização financeira. Todavia, a evolução do arcabouço jurídico vem alterando substancialmente essa percepção. Com a consolidação da alienação fiduciária em garantia, tornou-se possível ao devedor manter a posse direta do imóvel ao mesmo tempo em que utiliza seu valor econômico como lastro para a obtenção de crédito em condições significativamente mais favoráveis do que aquelas praticadas em modalidades tradicionais, como o crédito pessoal ou o cheque especial.

A inflexão mais relevante ocorreu com a introdução do Marco Legal das Garantias. No regime anteriormente vigente, um imóvel geralmente era vinculado a uma única operação creditícia. O novo modelo jurídico passou a admitir uma utilização mais dinâmica do bem como instrumento de garantia. Nesse contexto, um mesmo imóvel pode lastrear múltiplas operações de crédito, permitindo que o proprietário utilize a parcela já amortizada do valor do bem como base para novas contratações, desde que respeitada a ordem de prioridade registral.

A eficiência do modelo brasileiro de home equity encontra fundamento, em grande medida, na robustez de sua estrutura jurídica. Em caso de inadimplemento, o credor fiduciário dispõe da possibilidade de promover a execução extrajudicial da garantia, nos termos da legislação aplicável, o que reduz significativamente os custos de transação e o risco sistêmico da operação. Esse arranjo contribui para a formação de um ambiente de maior previsibilidade jurídica, no qual as instituições financeiras podem ampliar suas carteiras de crédito com maior segurança, enquanto os tomadores têm acesso a capital de longo prazo em condições mais competitivas.

No âmbito empresarial, os efeitos deste instrumento assumem caráter estratégico. Empresas têm recorrido à utilização de imóveis quitados como forma de converter ativos patrimoniais de baixa liquidez em recursos financeiros disponíveis, viabilizando projetos de expansão, reestruturações societárias ou, ainda, a substituição de passivos mais onerosos por estruturas de financiamento mais eficientes.

Não obstante o cenário de crescimento, a expansão desse mercado impõe a observância de cautelas jurídicas relevantes. A possibilidade de constituição de múltiplas garantias sobre um mesmo bem exige elevado grau de transparência nas condições contratuais, bem como rigor na observância da hierarquia registral. A complexidade inerente a essas operações estruturadas evidencia a importância da assessoria jurídica

especializada, a fim de assegurar que a celeridade operacional não comprometa a segurança jurídica.

Nesse contexto, impulsionado pelo desenvolvimento tecnológico e pelo aprimoramento progressivo do ambiente regulatório, o home equity tende a deixar de ocupar um espaço restrito no sistema financeiro para consolidar-se como instrumento relevante de financiamento. Ao permitir uma utilização mais eficiente do patrimônio imobiliário contribui para a formação de um ciclo virtuoso de investimento produtivo em âmbito nacional.

Maídia Martinucci dos Santos é *advogado especialista em Direito Cível no Marcos Martins Advogados*