

Fintechs e a Disrupção do Mercado Imobiliário

sinduscon-rio.com.br/wp/fintechs-e-a-disrupcao-do-mercado-imobiliario

sindusconrio

12 de fevereiro de
2020



É fato que a internet vem mudando o hábito de toda a sociedade, integrando mundos antes distantes de forma instantânea. Nesse contexto a tecnologia aplicada ao mercado imobiliário vem acarretando nova modulação para os negócios.

O surgimento das Fintechs contribuirá, e muito, para a indústria da construção civil que sabemos ser o segmento da

economia capaz de, efetivamente, acelerar a redução do déficit habitacional e do desemprego.

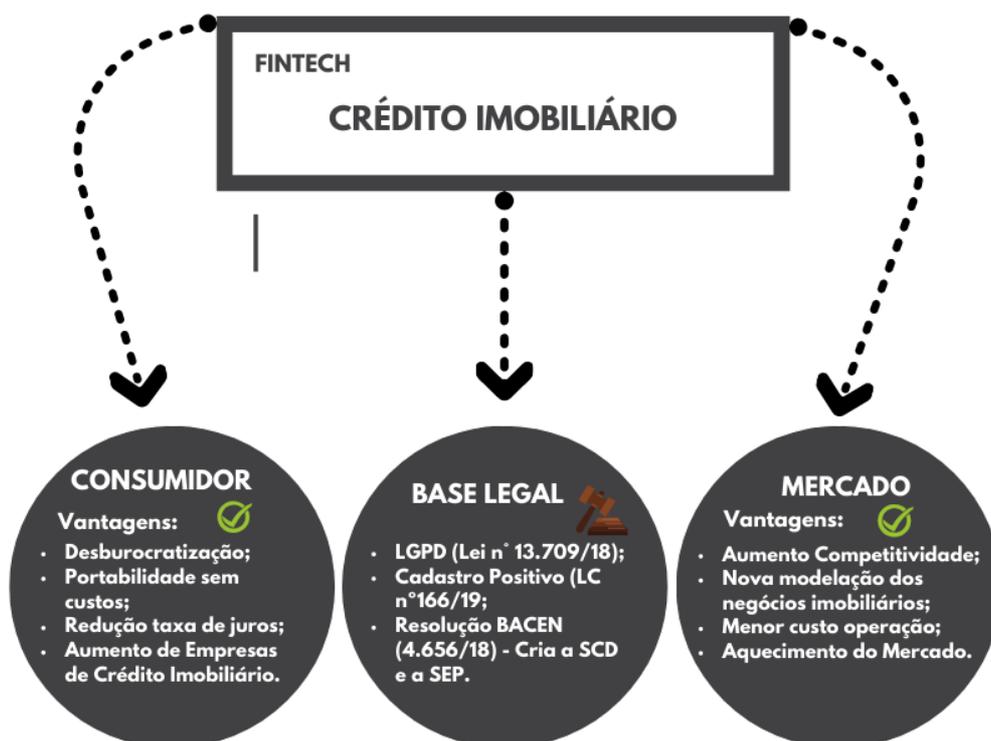
A internet já concentra a busca de imóveis, tendo, praticamente, soterrado o 'classificado' formal; porém, algo maior tinha que acontecer que fizesse o financiamento imobiliário atingir o maior número de consumidores possíveis, tornando o mercado mais dinâmico, com custos mais enxutos.

A Fintech de crédito imobiliário vem justamente preencher essa lacuna, provocando uma disrupção nesse mercado através da tecnologia, o que se tornou possível com a Resolução Bacen nº 4.656/2018 que conjugada com o Cadastro Positivo (em especial as alterações pela Lei Complementar 166/19) e a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD – Lei nº 13.709/2018), formam o tripé que está revolucionando o modelo atual de negócios imobiliários adotado pelos grandes players que até então dominavam mais de 70% do financiamento imobiliário e que já estão preocupados com essa descentralização financeira que as Fintechs estão a provocar, impondo ajustes para enfrentamento dessa competitividade, como noticiado pela Isto é Dinheiro (istoedinheiro.com.br – edição 04/09/19).

Essa é uma inovação que se baseia justamente na nova tecnologia de meios de pagamentos, algoritmos que levam a maior precisão na avaliação de risco, possibilitando a um produto ou serviço atingir novos consumidores, conseqüentemente, mercados não atingidos ou que estavam dominados por grandes instituições financeiras, tornando em algo mais simples, com custo menor e maior dinamismo do que o que já existe, capaz de atender a um público que antes não tinha acesso ao mercado imobiliário formal.

As Fintechs voltadas para o mercado imobiliário atuarão em duas vertentes que se destacam, sem prejuízo de outras, vejamos: (i) portabilidade dos contratos de financiamento imobiliário; (ii) financiamento imobiliário – concessão de crédito.

Num país que há concentração do financiamento imobiliário em poucas instituições e que uma grande parte da população, maior de idade, sequer tem conta bancária, o surgimento das Fintechs representa a revolução desse sistema financeiro, em especial o imobiliário, representando a desburocratização do crédito em razão das plataformas digitais, imprimindo velocidade na tomada de decisão e, conseqüentemente, agilizando a concessão do financiamento e, por óbvio, dos negócios, sendo oportuno sintetizar com o diagrama a seguir:



No primeiro momento os juros ainda podem ser mais altos, em comparação aos das grandes instituições financeiras, mas com reduzido custo que a plataforma digital acarreta e agrega de valor a operação, a tendência é a consolidação do mercado e a competitividade aumentada, levando com certeza na redução dos juros e maior interação entre o financiado e o financiador e as incorporadoras, permitindo uma pronta resposta e maior liquidez no mercado, pois as Fintechs de Crédito Imobiliário ao se estabelecerem no mercado com essas inovações baratearão os custos, com novos métodos de oferta de produtos e serviços que se afastam dos modelos até então estabelecidos.

Por Dr. José Carlos Moreira, Sócio e Advogado do MLA – Miranda Lima Advogados.