

Car 251/2013 - PR  
Brasília, 26 de setembro de 2013.

**Ao Senhor  
Sérgio Odilon  
Chefe do Departamento de Normas - DENOR  
Banco Central do Brasil  
Brasília - DF**

**Ref.: Recursos bloqueados à espera dos Registros de Contratos junto aos Cartórios.**

Prezado Senhor,

Em nossa reunião de 3 de setembro último tivemos a oportunidade de apresentar dados referentes aos recursos bloqueados nas instituições financeiras à espera dos Registros de Contratos junto aos Cartórios. Naquela ocasião, indicamos ordem de grandeza de valores bloqueados nas condições descritas (levantamento com grupo de 10 empresas que indica R\$ 2,3 bilhões retidos nessa condição no final do 3º trimestre de 2012). Conforme então discutido, este fato e as suas dimensões impactam fortemente os números das empresas, sua capacidade de investimento e a economia como um todo. Anexamos a apresentação sobre o tema, na qual detalhamos fluxo das operações discutidas.

As práticas correntes que geraram tal situação teriam se implantado a partir da Resolução 1.980/93, que, em seu artigo 31, define a necessidade de formalização de garantias, e da Resolução 3.076/2009, que deu ensejo ao depósito de recursos em conta gráfica antes do Registro dos Contratos de Financiamento PF.

Descrevemos abaixo as práticas adotadas, às quais seguimos com assunto que trata de proposta que, entendemos dirimir questão posta sem deixar de contribuir para a segurança do sistema.

**Os desligamentos – financiamentos para a Pessoa Física no Sistema Associativo ou no SFH, quando precedidos de um Plano Empresário.**

No processo de desligamento há a transferência do crédito para o comprador da unidade através de um Contrato de Financiamento PF. Os bancos entendem que, para o atendimento do artigo 31 da Resolução 1.980/93, esta migração se completa com o Registro do Contrato de Financiamento PF no Cartório de RI, não obstante a cobrança de juros se dar já a partir da assinatura dos contratos. Note-se que o artigo indicado não define quais garantias serão constituídas, apenas indica a necessidade de sua constituição, a saber:

N

J

"Art. 31. A liberação de recursos relativos a financiamentos concedidos somente poderá ser efetuada após a formalização das garantias."

No entanto, os desligamentos sucedem financiamentos para o incorporador (PJ), que por sua vez geram a constituição das garantias abaixo, mantidas até a liquidação destas operações PJ, e que superam com muita folga o valor dos créditos abertos e atualizados:

- Hipoteca de terreno e de benfeitorias
- Caução dos recebíveis (créditos dos compradores) em 130% do valor liberado
- Aval/fiança dos sócios
- Possível seguro-performance para entrega da obra

O desligamento, quando efetivado, promove a desconcentração do risco da instituição financeira, sem a

devida liberação de recursos. Pode-se, no entanto, avançar no sentido da resolução completa desta desconcentração, com a liberação de recursos e a transferência do controle do processo de Registro para a instituição financeira neste momento, se agregando segurança ao sistema.

### **Proposta para aperfeiçoamento deste processo**

Em linha com esta análise, estamos propondo aos bancos a **liberação dos recursos dos Contratos PF nas operações indicadas contra os protocolos dos Registros no Cartório, com retenção de 10% do volume total a ser liberado até a efetiva obtenção dos Registros indicados**. Com isso, se agiliza a desconcentração dos financiamentos e se libera percentual importante de recursos para a economia, de forma mais segura para o sistema, a saber:

- O controle do empreendimento, dos seus recebíveis permanece em mãos da instituição financeira;
- O registro do contrato PF é irretratável, de acordo com a experiência dos bancos e das empresas. No caso de alguma questão operacional que por alguma eventualidade provocasse o impedimento em determinado registro – o que não se observa na prática - propomos a retenção de 10% dos valores a serem liberados até a resolução dos respectivos registros. Esse número supera os parâmetros existentes nos financiamentos imobiliários (por exemplo, a retenção de 5% até a conclusão de obras) e, mais ainda, sobre passa largamente o percentual de não-registros que possa ocorrer que, conforme informado, é irrelevante.
- Na hipótese de falência da empresa vendedora dos imóveis antes do Registro a finalização dos desligamentos poderia ser questionada. Para se evitar este risco, hoje existente, o desligamento pode ser acompanhado de concessão de procuração do vendedor à instituição financeira para proceder esta operação.

### **Nossa questão ao Banco Central**



Desta forma, em linha com nossa proposta, aproveitamos para questionar o Banco Central a seguinte questão:

N

- Considerando os ganhos econômicos para a sociedade e a segurança das operações, conforme descrito, haveria algum impedimento legal ou normativo para a proposta acima, pela qual os bancos passariam a desembolsar 90% dos recursos dos financiamentos PF, nas condições indicadas, contra o Protocolo dos Registros dos respectivos contratos, retendo 10% para desembolso, quando da efetivação destes Registros?

Agradecendo sua atenção, e reiterando nosso intuito de contribuir para as práticas relativas aos financiamentos imobiliários e seus aperfeiçoamentos, colocamo-nos à disposição no que for necessário.

Atenciosamente,

*Dante S. K.*

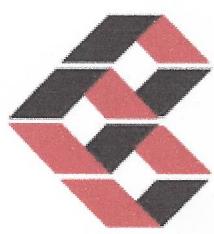


Câmara Brasileira da Indústria da Construção



*R. V. V.*





**SECOWI SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO  
Desde 1946



**Reunião com Banco Central**  
**03/09/2013**

**Proposta para crescimento do Setor de Construção conjugado  
com retenção adequada de garantias por parte dos Bancos**

## Pauta Proposta

---

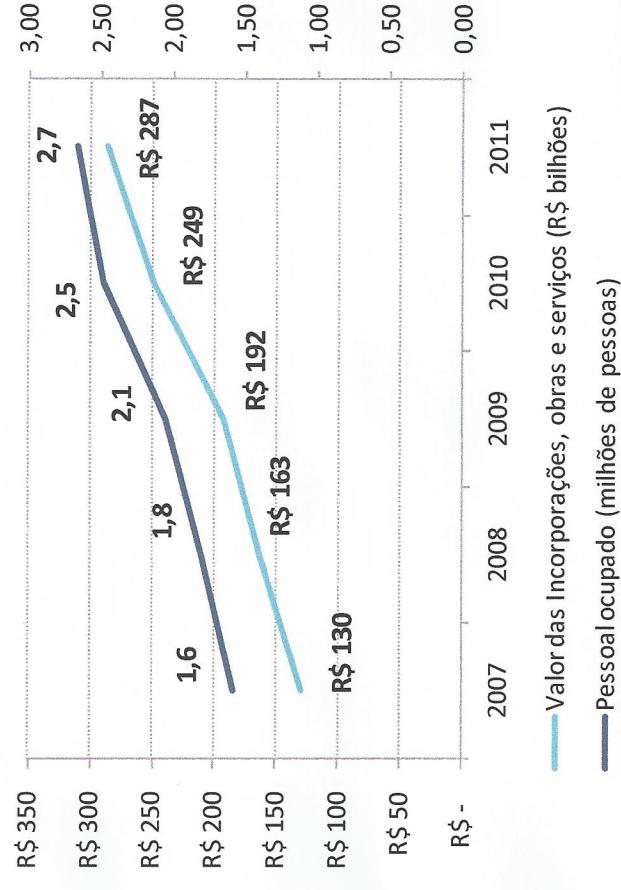
- O setor de incorporação: crescimento, aportes, endividamento
- Os recursos bloqueados: situação, propostas

---

## O setor de incorporação: crescimento, aportes, endividamento

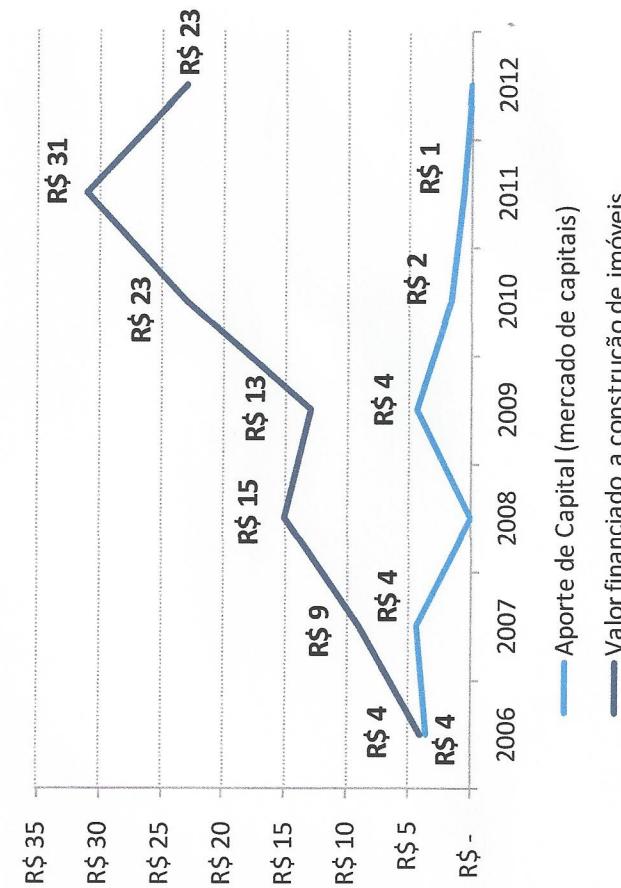
## O setor da Incorporação

### O Crescimento da Construção Civil Crescimento superior a 100% em 4 anos



Fonte: IBGE (Deflacionado pelo índice do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI)

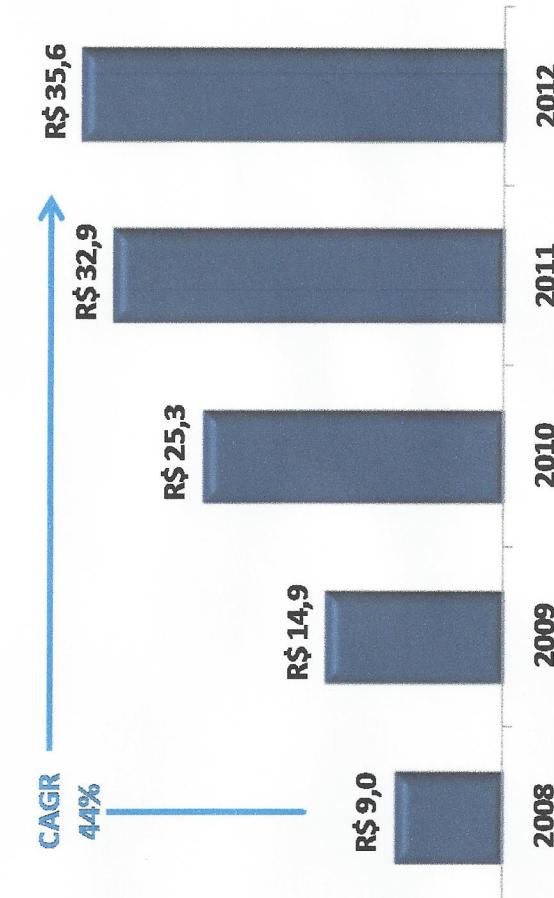
### Aporte de recursos (capital + dívida) possibilitou o crescimento



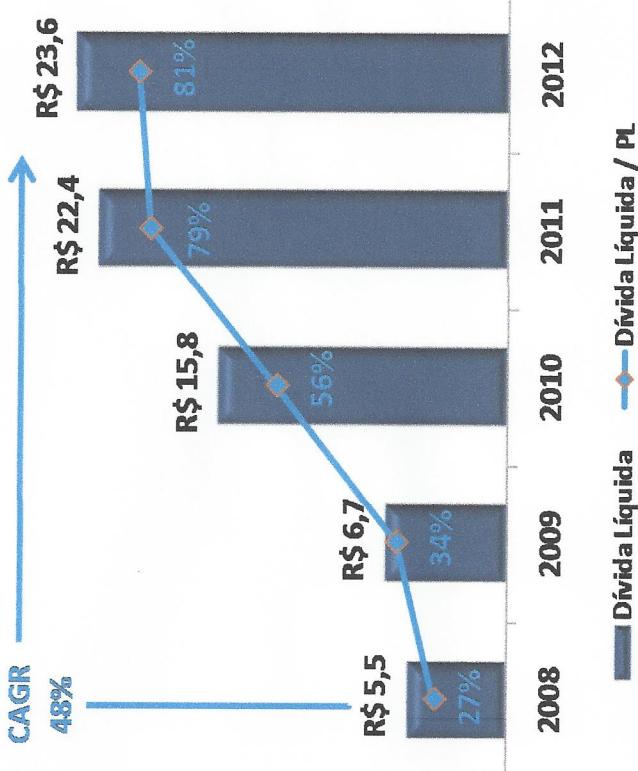
Fonte: BACEN e BM&FBovespa (Ofertas públicas primárias, IPO+Follow On)

## Evolução de endividamento - há espaço para novas captações?

Dívida Total  
(em R\$ bilhões)



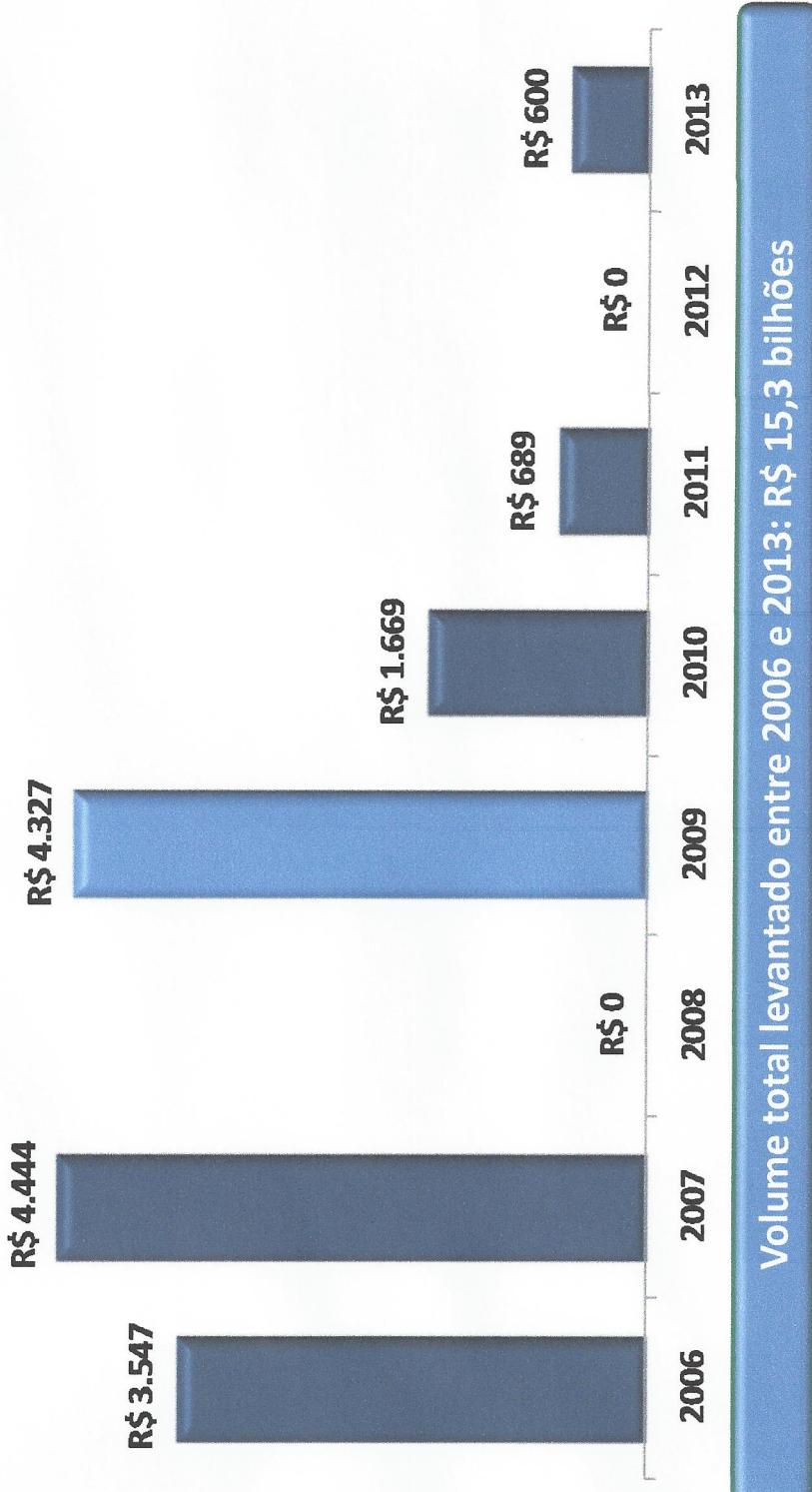
Dívida Líquida  
(em R\$ bilhões)



## Aportes de capital – emissões de ações por incorporadoras brasileiras

---

Baixo valuation + Aversão risco = Restrições a novas emissões



\* Construtoras analisadas: MRV, Cyrela, Gafisa, PDG, Rossi, Brookfield, CCDI, Viver, Even, Rodobens, Trisul, Tecnisa, Direcional, Eztec.  
Fonte: BM&Fbovespa – Ofertas públicas primárias, IPO+Follow On.

## **Os recursos bloqueados: situação, propostas**

## Desoneração Burocrática

### Recursos Bloqueados

**ABRAINC (22 associados)**

Universo de 10 empresas

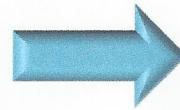
25% do MCMV

R\$ 2,3 bilhões bloqueados

### Proposta:

**Retenção de 10% do Financiamento  
às PF e liberação das parcelas do PJ**

Instituições financeiras  
desembolsariam recursos de  
financiamentos às PF e PJ a partir do  
protocolo do registro dos contratos



**100% do mercado**

**Volume muito  
expressivo de recursos**

**+ R\$ bilhões** → crescimento

**+ 12.000 unidades / ano  
por R\$ bilhão liberado**

**+ 30.000 empregos / ano  
por R\$ bilhão liberado**

**As definições trazidas em função da Resolução 3.076/2009 acarretam a situação exposta, que pode ser tratada sem prejuízo ao sistema.**



#### Recebimento



**Modalidade Individual (Imóvel pronto):** R\$ creditados liberados após registro no cartório de imóveis.



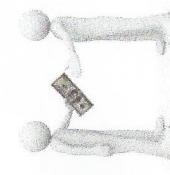
**Proposta:** creditar R\$, sendo 90% liberado, a partir do protocolo de registro.

**Comentário:**

1. Unidades individuais já estão alienadas fiduciariamente, dessa forma a instituição já tem a garantia do recebimento.
2. A partir da entrada no cartório, o pedido é irretratável;

**Repasso das pessoas físicas durante a obra (associativo) em empreendimentos com modalidade Apoio à Produção (financiamento à empresa para a construção – contrato PJ):** R\$ creditados na assinatura e liberados após registro no cartório de imóveis.

#### Recebimento



**Proposta:** liberar 90% dos R\$ a partir do protocolo e correção automática dos reais da assinatura até liberação.

**Comentário:**

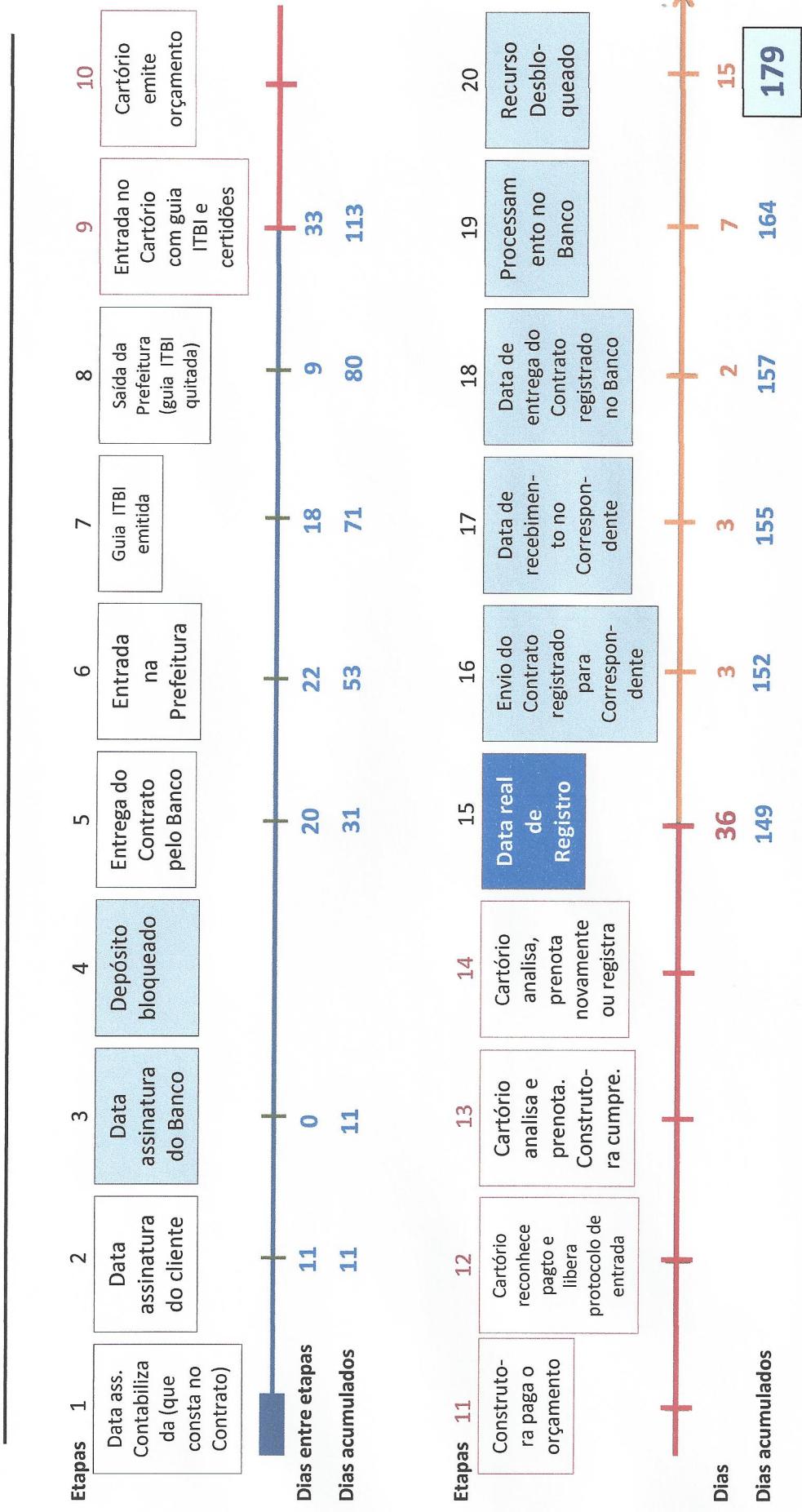
1. Unidades associativas já estão alienadas, dessa forma a instituição já tem a garantia do recebimento.
2. A partir da entrada no cartório, o pedido é irretratável.

**Apoio à Produção (financiamento à empresa para a construção – contrato PJ):** R\$ creditados após registro do contrato no cartório.

**Proposta:** R\$ creditado e liberado a partir do protocolo de registro.

## Régua de Recebimento

### Repassa de Pessoas Físicas durante a obra



Creditar desbloqueado 90% no protocolo de registro:

Redução média de 66 dias no ciclo

## Régua de Recebimento Contratos PJ

