

Últimas novidades para estimular o desenvolvimento do mercado imobiliário.

Por Federico Durini.

Ao longo dos últimos anos temos visto a implementação de diversas medidas encaminhadas a potenciar o desenvolvimento do mercado imobiliário, de grande peso na atividade econômica. Desde o plano PROCREAR, nas suas diferentes versões e adequação de valores, até o fortalecimento dos créditos hipotecários chamados de “UVA” que tiveram um curto sucesso até os primeiros meses de 2018, quando foram atingidos pela forte desvalorização

No presente, a delicada situação dos créditos hipotecários afasta ainda mais o comprador final (falando em moradias unifamiliares) do objetivo da casa própria, posto que os seus recursos são limitados e precisa do longo prazo que oferecem os créditos hipotecários tradicionais para encarar o negócio, ainda mais na presente situação econômica.

Sabemos que, para o caso de imóveis a estrear, antes de se encontrar em condições de ser hipotecados por uma companhia financeira, devem ter cumprido uma série de etapas passando pelo projeto, as aprovações, a construção e a subdivisão. Cada um desses estágios vai aumentando o valor das unidades, produto do investimento dos diferentes participantes das referidas etapas, complicando ainda mais o acesso ao imóvel.

Sobre essa situação em particular, destacamos algumas novidades normativas encaminhadas a facilitar o financiamento dos projetos imobiliários na sua etapa inicial ou “em poço”.

Referimo-nos, por um lado, às recentes adequações na classe de garantias “**Preferidas B**” inclusas nas **Normas LISOL** – Liquidez e Solvência do Banco Central da República Argentina (BCRA), e por outro, ao recente anúncio sobre o “boleto digital imobiliário registrável” e à reforma de determinadas normas registráveis, por enquanto, somente na área da Cidade Autónoma de Buenos Aires.

1. Novidades nas Normas BCRA – LISOL: A respeito das Normas BCRA que estabelecem as regras de Liquidez e Solvência que devem observar as entidades financeiras sob a sua órbita, destacamos que as sucessivas reformas produzidas nos últimos tempos incorporaram à nomenclatura de “Garantias Preferidas B” os seguintes conceitos:

. Considerar como equivalente a uma hipoteca em primeiro grau, para os fins da referida normativa, os direitos de recebimento com a melhor prioridade respeito dos outros credores, que se estabeleça em favor da entidade financeira mutuante no contrato de fideicomisso que contenha entre os seus ativos o imóvel sobre o qual se desenvolverá o projeto;

. Incorporar o fideicomisso de garantia¹ como Garantia Preferida B, desde que seja constituído para respaldar o pagamento do financiamento outorgado pela entidade financeira para a construção do imóvel e cumpra os requisitos nele estabelecidos;

. Incorporar a cessão fiduciária de boletos de compra e venda sobre futuras unidades funcionais em construção ou a serem construídas, cuja posse requer da inscrição do boleto no Registro correspondente, conforme estabelecido pelo artigo 1170 do Código Civil e Comercial da Nação²; e

. Incorporar a garantia ou cessão em garantia de direitos sobre desenvolvimentos imobiliários implementados através de fideicomissos ou sociedades construtoras, sujeito ao cumprimento de determinados requisitos.

As modificações dessa normativatornam-se relevantes por causa do grande impacto que elas têm no regime de classificação dos devedores imposto pelas Normas BCRA, e as consequentes previsões mínimas de risco de inadimplência que devem realizar as entidades financeiras de empréstimos, já que os financiamentos que têm cobertura de garantias preferidas (incluindo as descritas “Garantias Preferidas B”) obrigam a realizar menores previsões de risco de inadimplência, diminuindo assim o impacto negativo que produz a inadimplência de créditos no patrimônio das entidades financeiras.

¹ Constituído conforme o artigo 1666 e subsequentes do Código Civil e Comercial da Nação.

² ARTIGO 1170.- Boleto de compra e venda de imóveis. O direito do comprador de boa-fé tem prioridade sobre aquele de terceiros que tenham interposto medidas cautelares sobre o imóvel vendido si: [...]; d) a aquisição tem publicidade suficiente, seja registral, seja possessória.

2. O “Boleto Digital Imobiliário Registrável”: Apesar da sua recente apresentação nos meios de comunicação, ele tem a sua origem no Decreto N° 962 emitido pelo Poder Executivo Nacional em 26 de outubro de 2018, que modificou o Regulamento da Lei de registro da Propriedade Imóvel da Capital Federal³. A norma foi emitida baseando-se em dois elementos: (i) a publicidade da aquisição, fator de grande importância conforme o estabelecido no citado artigo 1170 do Código Civil e Comercial da Nação, caso seja impossível a publicidade da posse por se tratar de unidades ainda inexistentes; e (ii) a eficácia jurídica dos documentos eletrônicos e a assinatura eletrônica e digital, junto ao objetivo assumido pelo Estado Nacional de promover o uso massivo de tais instrumentos no marco da Lei N° 25.506.

Destacamos os pontos que achamos mais relevantes do boleto digital imobiliário registrável:

Desde a aprovação do projeto e a apresentação de determinada documentação a ele vinculada, os boletos digitais assinados pelos adquirentes das futuras unidades serão registráveis e ficarão habilitados como garantia aceitável para solicitar financiamentos bancários diretos ao comprador final, que poderá ter acesso a empréstimos semelhantes aos tradicionais hipotecários atuais; O processamento destes instrumentos se realizará através da assinatura digital na Plataforma de Processos à Distância, evitando intermediações e custos existentes; e Diferentemente das modificações nas Normas BCRA, que têm como objetivo principal o financiamento bancário do projeto “em poço” como uma totalidade, orientada principalmente aos inversores e aos desenvolvedores, este instrumento foi inicialmente pensado para que cada um dos compradores finais, de maneira individual, possa ter acesso ao financiamento bancário com os documentos iniciais que recebe na etapa incipiente da construção do projeto, o que permitiria, não só evitar intermediações de alto custo, mas também ter acesso a preços em geral bem mais baixos que os do mercado já que o comprador, ao incorporar-se nesta etapa, assume os riscos próprios da obra. No presente a iniciativa tem vigor somente na cidade de Buenos Aires, mas espera-se que seja bem aceita pelo resto das jurisdições.

O mercado imobiliário em geral, e o mercado da construção em particular, não ficam por fora da situação econômica atual e registram uma importante queda da atividade. Nessa situação é preciso criar políticas e ferramentas capazes de favorecer o desenvolvimento e a recuperação de uma indústria

tão relevante para a economia do país, baseadas sempre em normas claras e, principalmente, duradouras, de maneira de evitar a mudança constante dos cenários legais, procurando que sejam essas mesmas ferramentas as que continuem sendo úteis mesmo em momentos de maior atividade.

important for the economy of a country is crucial at this time, and said policies and tools should always be carried out based on clear and —especially— long-lasting rules in order to avoid the constant change of legal scenarios, so that said tools continue being useful also in times of greater activity.

³ Decreto N° 2080/80 – T.O. 1999, aprovado como Anexo I pelo artigo 4° do Decreto N° 466/99

CONTATO

(+54 11) 2034.4000

info@mcewan.com.ar

Av. del Libertador 498. 9o P. [C1001ABR]

Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Argentina