

RESOLUÇÃO 4.909

ENTENDA OS IMPACTOS E CONHEÇA AS
OPORTUNIDADES A PARTIR DE JANEIRO DE 2023

Ampliação e descentralização da oferta de crédito trazem
novas possibilidades para o setor da construção civil



sienge[®]
CONTEÚDO

CERCO[®]



DICAS IMPORTANTES PARA A LEITURA DESTE EBOOK

Olá! Este ebook é um PDF interativo. Isso quer dizer que aqui, além do texto, você também vai encontrar links, botões e um índice clicável.

Aqui você poderá compartilhar este ebook através das redes sociais, utilizando os ícones interativos no canto superior esquerdo da página.

Ao clicar na opção *IR PARA O ÍNDICE*, você será direcionado para a página de sua preferência, proporcionando uma navegação interativa.

Quando o texto estiver **assim**, significa que foi transformado em Hiperlink. Ao clicá-lo, você será direcionado para um site, um post ou algum material que irá complementar a informação.

Eperamos que essas funções ajudem você a aproveitar melhor o nosso conteúdo!
Tenha uma ótima leitura!

O QUE VOCÊ ENCONTRA NESTE EBOOK

O que é a Resolução 4.909?	4
Por que o Banco Central criou essa norma?	6
Afinal, quais os impactos para o setor imobiliário?	9
O que os desenvolvedores imobiliários (incorporadoras e loteadoras) ganham com essa mudança?	12
Como os desenvolvedores imobiliários (Incorporadoras e Loteadoras) podem se preparar?	14
Sobre a CERC	16
Sobre o Sienge	19



O que é a Resolução 4.909?



O que é a Resolução 4.909?

Você deve ter ouvido falar por aí sobre a Resolução 4.909, mas afinal, o que isso significa?

A resolução 4.909 do Conselho Monetário Nacional, passa a obrigar os desenvolvedores imobiliários (Incorporadoras e Loteadoras) a registrarem as unidades e contratos de compra e venda de empreendimentos imobiliários em uma registradora, para que possam ser dados em garantia aos Financiadores. Com isso, o mercado imobiliário será fomentado, gerando novas possibilidades, ou seja, melhorando o acesso ao crédito e oferecendo segurança a todo o setor. Além disso, o registro dos Recebíveis Imobiliários ganhará mais relevância no mercado por trazer novas possibilidades com a ampliação e descentralização da oferta de crédito para o setor da construção civil e moradias. Todos os desenvolvedores precisam se adequar a norma até o dia 01 de janeiro de 2023, para que consigam contratar o Plano Empresário.





Por que o Banco Central criou essa norma?



Por que o Banco Central criou essa norma?

Financiadores, desenvolvedores imobiliários (Incorporadoras e Loteadoras) e o próprio comprador das unidades estavam com diversas dores, que eram elas:

Financiador

“Não existe padrão no fluxo de informações das incorporadoras”

“Não tenho segurança na gestão dos projetos, pois existem muitas atividades manuais e, por isso, não consigo ter uma visão analítica do projeto”

“Como não tenho visibilidade do projeto, só consigo dar crédito para os grandes, que têm balanços fortes”

Desenvolvedor imobiliário (médias e pequenas empresas)

“Tenho dificuldade em obter crédito”

“Meu cliente é meu principal ativo, me preocupa qualquer

iniciativa que o deixe inseguro”

“Tenho muitos recebíveis que não consigo usar, pois o valor (R\$) individual é pequeno, e o processo de diligência para aquisição da carteira inviabiliza a negociação”

Comprador

“Não sei se meu contrato de compra e venda foi dado em garantia para o financiamento da obra para algum financiador”

“Não tenho segurança suficiente para destinar o meu pagamento para uma conta diferente da incorporadora”

Diante de todas essas dores do mercado imobiliário, o Banco Central criou a Resolução 4.909 com o objetivo de fomentar financiamentos imobiliários com mais segurança para todo ecossistema, ou seja, o intuito é levar mais segurança e confiança para quem optar por financiar os custos de obra de um empreendimento, independente



do porte da empresa e da localização do projeto, além de trazer mais segurança e visibilidade para o financiador e comprador.

Além de aumentar a segurança e transparência de todo o processo de financiamento, as informações armazenadas no sistema trarão um melhor entendimento do mercado imobiliário, contribuindo não apenas com o processo de obtenção de financiamento, mas também para auxiliar o setor a tomar decisões sobre os próximos lançamentos.

O outro grande objetivo para essa mudança, é a necessidade vista pelo Banco Central de descentralizar o crédito imobiliário, que atualmente está concentrado majoritariamente nos principais centros urbanos do país e, a Resolução será capaz de impulsionar o mercado imobiliário fora dos grandes centros.





Afinal, quais os impactos para o setor imobiliário?



Afinal, quais os impactos para o setor imobiliário?

A resolução é capaz de beneficiar todas as linhas de financiamento do ecossistema, uma vez que com mais informações disponíveis para os financiadores, eles terão mais segurança para conceder empréstimos e abrir novas oportunidades adequadas para o perfil de cada desenvolvedor imobiliário (Incorporadoras e Loteadoras), sendo assim, poderá haver uma maior oferta de imóveis. Todos os desenvolvedores imobiliários poderão ser tratados de maneira igual pelos financiadores, desde que tenham suas informações atualizadas e seus clientes informados na plataforma.

Com todas as mudanças no ecossistema imobiliário que a Resolução 4.909 irá trazer, existem diversos efeitos esperados, que são eles:

✓ Os compradores serão os auditores das informações que os desenvolvedores imobiliários colocarão na plataforma,

sendo assim, haverá um empoderamento do cliente e ele fará parte de todo processo;

✓ Os financiadores terão mais segurança para dar crédito aos desenvolvedores imobiliários (Incorporadoras e Loteadoras) menores, pois terão visibilidade do projeto que estão financiando e transparência dos recebíveis dados em garantia;

✓ Ampliação da oferta de crédito para o setor da construção civil habitacional;

✓ Descentralização da oferta de crédito, ampliando o desenvolvimento habitacional para além do sudeste.

“Apesar do esforço operacional para as adequações, a nova regulação será capaz de padronizar os dados de empresas de diversos tamanhos e levar uma transparência maior para



as instituições financeiras e também a investidores de uma forma geral, como securitizadoras e fundos de investimento. As empresas que se adequarem ao novo modelo serão muito beneficiadas, pois, com mais informações disponíveis sobre a atuação e fluxos, os bancos terão mais segurança para conceder empréstimos e abrir novas oportunidades adequadas para o perfil de cada desenvolvedor imobiliário (Incorporadoras e Loteadoras)” explica Juliana Aguiar, a Líder de Produtos Imobiliários da CERC.

Guilherme Quandt, diretor de Marketing e Estratégia do Sienge, afirma que “a consolidação e o desenvolvimento de qualquer segmento econômico obrigatoriamente

passa pela criação de um ambiente regulatório que traga conformidade e segurança jurídica para suas atividades. Num passado, não muito distante, a construção civil sofreu muito por ainda estar engatinhando neste tema. Cenário que mudou muito nos últimos dez anos e, mudança esta, que certamente contribuiu para que o segmento esteja posicionado como pilar de recuperação econômica durante e após a pandemia. Neste contexto, certamente podemos afirmar que a Resolução 4909 adiciona mais uma camada na construção de um mercado cada vez mais transparente e seguro para todas as partes envolvidas, usando da tecnologia para entregar segurança nas operações envolvendo crédito imobiliário.”





O que os desenvolvedores imobiliários (Incorporadoras e Loteadoras) ganham com essa mudança?



O que os desenvolvedores imobiliários (Incorporadoras e Loteadoras) ganham com essa mudança?

A Resolução 4.909 vai permitir que todo o setor imobiliário tenha mais visibilidade e escala, sendo assim, o Financiador terá uma visão melhor de todo o processo e a garantia de que todas as informações estão corretas. Tendo mais visibilidade e segurança, os financiadores poderão conceder mais financiamentos e com melhores condições. Além disso, existem diversos outros benefícios para os desenvolvedores imobiliários (Incorporadoras e Loteadoras):

- ✓ Padronização dos dados reportados aos financiadores e eficiência operacional;
- ✓ Mais transparência com o seu cliente (comprador);
- ✓ Maior liquidez dos ativos imobiliários;
- ✓ Possibilidade de acessar fontes de financiamentos diferentes;
- ✓ Potencial Redução de custos de estruturação;



Como os desenvolvedores imobiliários (Incorporadoras e Loteadoras) podem se preparar?



Como os desenvolvedores imobiliários (Incorporadoras e Loteadoras) podem se preparar?

Janeiro já está chegando e é de extrema importância que todos desenvolvedores imobiliários (Incorporadoras e Loteadoras) já estejam atrelados a uma registradora e iniciem o processo de registro dos recebíveis imobiliários. Pensando nisso, cada desenvolvedor imobiliário precisa:

1. Escolher a sua registradora;
2. Registrar seu projeto e garantir que o registro permaneça sempre atualizado;
3. Comunicar o seu cliente;
4. Liberar acesso sobre os recebíveis ao financiador do seu interesse;
5. Formalizar a garantia do financiamento através da plataforma de registro;
6. Aproveitar todos os benefícios que o registro dos Recebíveis Imobiliários irá proporcionar!





CERC

Sobre a CERC

[IR PARA O ÍNDICE](#)

Sobre a CERC

O trabalho da CERC, como umas das principais registradoras do mercado, especializadas em recebíveis, é de **ajudar a construir em conjunto um ecossistema imobiliário cada vez mais acessível, seguro e completo**. Para que isso seja possível, os desenvolvedores imobiliários (Incorporadoras e Loteadoras) precisam registrar os recebíveis imobiliários

e a CERC irá padronizar as informações para serem disponibilizadas para os financiadores. A partir da disponibilização, as informações poderão ser consultadas pelas instituições financeiras, que poderão contar com a confiança dos dados já terem sido verificados e autenticados.





Sobre a CERC

A CERC tem um olhar cuidadoso para as necessidades das empresas, proporcionando um sistema descomplicado e intuitivo, com uma experiência pensada para clientes de todos os portes! E fique tranquilo(a), pois a CERC pensa no registro e em sua manutenção para que possa ser incluída na rotina operacional, ou seja, para que “preparar o relatório da carteira/projeto” seja uma preocupação deles. Eles estão ouvindo cuidadosamente as necessidades dos desenvolvedores imobiliários (Incorporadoras e Loteadoras) e financiadores para gerar valor para toda cadeia!

Quer conhecer melhor a solução da CERC ou conversar com os seus especialistas? Mande um e-mail para: [**produtos_clientes@cerc.inf.br**](mailto:produtos_clientes@cerc.inf.br).

SOBRE O SIENGE

O Sienge é o maior ecossistema tecnológico da indústria da construção.

É desenvolvido pela Softplan, está no mercado em contínua evolução há 32 anos e atende mais de 5 mil clientes.

O Sienge facilita o cotidiano de construtoras e incorporadoras através de uma plataforma altamente tecnológica e especializada na cadeia da construção, que soluciona e otimiza as diversas rotinas das empresas do setor através da transformação digital.

Clique abaixo e peça uma demonstração, ou ligue para:

(48) 3027 8140

Peça uma demonstração



Você pode encontrar outros materiais em nosso Blog, sempre com novidades interessantes e úteis.

Visite www.sienge.com.br/blog/

Conheça mais sobre o Sienge pelas nossas redes:

