

O Impacto da Nova Política no Setor Imobiliário



Ciclo de Palestra SECOVI/SP - Regional Santos
19/03/2019



- Vereador Roberto Andrade e
Silva (Betinho)
- Presidente da União dos
Vereadores da Baixada
Santista - UVEBS

Visão geral

- Ajuste fiscal, ampliação do crédito imobiliário, diminuição da burocracia e melhoria do ambiente econômico através da estabilidade política (democracia e instituições fortes), segurança jurídica, econômica e decisões que não geram traumas, medo na população impedindo de investirem e comprarem.
- O país abre uma nova página de sua história, lastreada por uma demanda eloquente da população por outra forma de governar e exercitar a política – cada vez mais focada no desenvolvimento do país, no bem-estar do cidadão e na defesa dos mais elevados interesses da sociedade. A agenda do desenvolvimento passa pela Câmara dos Deputados e pelo Senado Federal.

3

Objetivos

- Sustentabilidade do setor imobiliário e aumento dos negócios/transações imobiliárias com crédito e planejamento;
- Como a nova política (gestões do governo federal, estadual e municipais) e suas decisões ou (não) podem influenciar o setor imobiliário.

Especificações

Decisões do Governo Federal (União). Obs.: Relacionamento dos Poderes Executivo, Legislativo (Congresso Nacional - Deputados e Senadores) e Judiciário;

Decisões do Governo Estadual. Obs.: Relacionamento dos Poderes Executivo, Legislativo (Assembléia Legislativa) e Judiciário;

Decisões dos Governos Municipais. Obs.: Relacionamento dos Poderes Executivo e Legislativo (Câmaras Municipais).

Indicadores apontam para recuperação do setor imobiliário
Crescimento de linhas/ofertas de crédito e redução de estoques incentivam
melhora do setor neste ano de 2019.
“O índice de confiança dos empresários do segmento voltou ao nível de
janeiro de 2018, puxado pela melhora da carteira de contratos no fim do ano
passado. Outros indicadores, como demanda por crédito, saldo de empregos
no setor, baixa taxas de juros, retomada de preços e redução da inadimplência
também apontam recuperação, ainda que moderada”.
Jornal Estado de SP Neusa Ramos, especial para o Estado
26 de fevereiro de 2019

Marcos

Governo Federal (decisões influenciadoras):

- Entre os temas tratados do projeto 'Construção: 1 Milhão de Empregos Já' que serão discutidos na agenda legislativa, estiveram:
 - Reforma da Previdência
 - Reforma Tributária
 - Segurança Jurídica
 - FGTS
 - Lei de Licitações
 - Licenciamento Ambiental
 - Áreas Contaminadas
 - Critérios para a paralisação de obras
 - Lei Geral das Empresas de Pequeno Porte
 - Saneamento Básico
 - Lei de Desapropriações
 - Securitização de Ativos
 - Garantia da obra pelo construtor (Solidez e Segurança das edificações)
 - Alienação Fiduciária
 - Prorrogação do Regime Especial Tributário (RET) para obras do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV)
 - Redução da Burocracia e Custos Cartoriais
 - Critérios ambientais e de sustentabilidade nas edificações

Políticas Macroeconômicas

1. Autonomia do Banco Central - para perseguir o objetivo de estabilidade de preços no Regime de Metas de Inflação com câmbio flutuante.
2. Responsabilidade Fiscal e Solvência das Contas Públicas - como valor absoluto, suportado por uma reforma da previdência consistente com os imperativos demográficos, de equidade e sustentabilidade fiscal; uma reforma administrativa para ajustar os gastos do Estado com pessoal e custeio; e uma reforma patrimonial, centrada na desestatização de empresas públicas e venda de ativos cujo ônus recai direta ou indiretamente sobre o Tesouro.
3. Uniformização e simplificação da tributação do consumo, da renda e da folha e revisão dos regimes simplificados de tributação – como forma de, simultaneamente, elevar a produtividade e melhorar a distribuição de renda no país. Por conta de sua fragmentação e do excesso de benefícios fiscais, o sistema tributário brasileiro é não apenas ineficiente como injusto. Através da substituição dos tributos sobre bens e serviços por um IVA, da uniformização das regras de tributação da renda e de mudanças na tributação da folha voltadas à formalização, seria possível eliminar as principais distorções do sistema tributário brasileiro e, ao mesmo tempo, revisar os regimes simplificados de tributação de modo a torná-los mais eficientes e justos.
4. Integração do País nas Correntes de Comércio, Investimento e Inovação – no intuito de aumentar a participação no comércio exterior, por meio de uma abertura soberana que facilite a mobilidade de bens, serviços e fatores.

Políticas Microeconômicas

1. Fortalecimento da Segurança Jurídica, Previsibilidade Regulatória e um Ambiente de Negócios mais Favorável - construídos a partir do uso de princípios econômicos nas decisões judiciais, inclusive com a introdução de varas especializadas e da análise sistemática do impacto regulatório, garantindo a integridade técnica das decisões das agências, pela aprovação de legislação que confere a estas, autonomia decisória e financeira. Adicionalmente, reforço na atuação do CADE, pela maior disciplina na interação entre esferas de atuação (civil, administrativa e criminal) e com as demais instituições de Estado, e melhorando a governança, incluindo o CADE na Lei das Agências.
6. Implantação de uma Política de Estado para os Investimentos em Infraestrutura - diretrizes que reconheçam as obrigações do Estado no âmbito do planejamento e regulação, e suas limitações no plano do financiamento e execução. E inversamente, uma política voltada a mobilizar o potencial de contribuição do setor privado – sem subsídios ou artificialismos.
7. Fortalecimento das políticas em C&T – reconhecendo que houve um esforço considerável em décadas recentes, com efeitos palpáveis na produção científica e limitados no âmbito da inovação, deve-se, entretanto manter o nível de orçamento governamental de P&D em relação ao PIB, sujeito, porém à avaliação de impacto dos gastos governamentais, do financiamento à inovação, e dos incentivos fiscais. Ao mesmo tempo, é essencial estimular a meritocracia nas universidades e instituições de pesquisa públicas, e avançar numa agenda de “Inovação sem Fronteiras”, propiciando a mobilidade de bens, serviços e fatores com países e instituições, inclusive por meio de uma reforma imigratória e de comércio exterior.

Políticas Sociais

8. Redução dos Níveis de Pobreza Existentes – é importante definir melhor a linha de pobreza, escolhendo prioridades, especialmente levando-se em conta o foco nas políticas de maior prioridade para as crianças e jovens que são particularmente mais vulneráveis.

9. Reestruturação do Atual Sistema Previdenciário Brasileiro - no sentido de corrigir o desequilíbrio fiscal apresentado no atual sistema de repartição, a partir de eliminação de privilégios, adequando-se também a dinâmica populacional do país fruto do rápido processo de envelhecimento da população, ao mesmo tempo em que se possa estudar a migração para sistemas híbridos capitalizados.

10. Reformulação na Gestão de Recursos na Educação - os gastos com educação aumentaram em média 5,3% a.a. em termos reais no período 2000-2014, chegando a 6% do PIB. A prioridade deve ser melhorar a gestão desses recursos, com o governo federal liderando uma reforma na gestão educacional no país, usando 10% da sua complementação ao Fundeb para incentivar Estados e Municípios a emular as melhores práticas. Ademais é preciso estabelecer o conjunto de competências para a formação de professores, continuar com as cotas para ingresso na universidade pública e avaliar de forma simples todos os cursos de ensino superior no país, divulgando amplamente o resultado final.

11. Reformulação da Rede de Proteção Social – composta de dois pilares, deve-se primeiro rearranjar o programa Bolsa Família de modo que continue como uma garantia de renda aos mais pobres, mas ao mesmo tempo estimular a transição para o mercado de trabalho e sua formalização. E, consistente com uma política fiscal equilibrada, reestruturar os programas de abono salarial, salário família, seguro desemprego e FGTS de modo a alinhar o sistema de proteção aos objetivos de garantir renda monetária mínima a todas as famílias com baixa renda, incentivando o engajamento em atividades econômicas formais daqueles em idade ativa, e eliminando incentivos à rotatividade.

12. Intervenção de Forma Organizada e Articulada da Polícia, da Justiça Criminal, do Sistema Prisional e da Política Econômica de Modo a Melhorar a Gestão na Área de Segurança Pública - esses vetores têm impacto direto no nível de equilíbrio do mercado de atividades ilícitas, e determinam o nível geral da demanda e oferta por crimes na sociedade, que vem aumentando fortemente nos últimos anos no Brasil. As condições sociais também afetam o comportamento delitivo e o volume geral de crimes na sociedade e podem ser alvos de políticas públicas específicas.

Políticas Transversais de Sustentabilidade

13. Promoção do Desenvolvimento Sustentável - estabelecer esforços para convergir a uma meta de desmatamento zero no mais curto prazo possível e uma economia com baixa emissão de carbono, e construir medidas urgentes para superar o atraso em relação ao baixo acesso da população ao saneamento básico e caminharmos para aglomerados urbanos sustentáveis, do ponto de vista dentre outros da mobilidade urbana, gestão de resíduos sólidos, qualidade do ar, eficiência energética.

Ademais, é importante o comprometimento com a retomada dos processos de reconhecimento de territórios quilombolas, além da preservação das terras indígenas.

Desafios : Escassez de recursos e logo a necessidade de usá-los de forma judiciosa; por outro, a necessidade do Estado responder aos anseios de educação, saúde e segurança pública com políticas eficazes. Ao mesmo tempo, sem estabilidade macroeconômica e reformas microeconômicas não se logrará impulsionar a produtividade e o crescimento em bases sustentáveis. Daí que a reforma do Estado está na base de um novo período de crescimento. Um Estado capturado ou que se serve da sociedade é um Estado disfuncional; um Estado que se serve à sociedade é o objetivo principal.

II Governo Estadual (decisões influenciadoras):

As decisões do governo estadual que afetam diretamente os 9 municípios da região passam por 4 grandes temas: saúde, mobilidade, turismo e segurança.

A região é a primeira região metropolitana do país (por lei) e possui o Conselho de Desenvolvimento da Baixada Santista (Condesb)

O CONDESB – Conselho de Desenvolvimento da Região Metropolitana da Baixada Santista – é um conselho formado por representantes das prefeituras da R.M.B.S. e representantes do Governo do Estado, indicados dentre as secretarias que atuam na região.

O Conselho tem caráter normativo e deliberativo, tratando dos assuntos inerentes aos campos funcionais de interesse comum da RMBS. A participação de seus representantes é paritária entre o conjunto das prefeituras e os representantes do Estado.

Plano Metropolitano de Desenvolvimento Estratégico da Baixada Santista

O estudo foi desenvolvido pela Agência Metropolitana da Baixada Santista em parceria com uma consultoria especializada e estabelece um planejamento integrado para a Região Metropolitana até 2030, em quatro áreas estratégicas: **Habitação, Mobilidade, Saneamento e Desenvolvimento Econômico.**

GOVERNO FEDERAL (1)

5 Propostas de emenda à Constituição (PEC'S)

Reforma da Previdência (tramitando na Câmara dos Deputados);

Desvinculação total do Orçamento Federal - Novo pacto federativo (Enviaria ao Senado);

Proposta para os trabalhadores escolherem seus sindicatos;

Carteira de trabalho “verde e amarela” para jovens ingressarem no mercado de trabalho - trata-se de opção voluntária, manifestação expressa da vontade que prevalece sobre direitos da CLT, mantidas as garantias constitucionais e a questão sindical.

Reforma tributária com desoneração total da folha de pagamento.

Obs.: A última mudança constitucional significativa para a economia foi o Teto de gastos da União em Dez/16.

Mudança constitucional (PEC) - 3/5 dos deputados (308) e senadores (49), 2 votações nas 2 casas.

GOVERNO FEDERAL (2)

Reforma da Previdência: Estudo aponta governo paralisado já em 2020 - projeções da secretaria de política econômica - Dívida Bruta 102,3% do PIB em 2023.

A Dívida Bruta do Governo Geral fechou 2018 aos R\$ 5,271 trilhões, o que representa 76,7% do Produto Interno Bruto (PIB). O percentual, divulgado nesta quinta-feira (31/1) pelo Banco Central, é superior ao verificado no fim de 2017, quando a dívida bruta estava em 74,1%.

No melhor momento da série, em dezembro de 2013, a dívida bruta chegou a 51,54% do PIB.

A Dívida Bruta do Governo Geral - que abrange o governo federal, os governos estaduais e municipais, excluindo o Banco Central e as empresas estatais - é uma das principais referências para avaliação, por parte das agências globais de rating, da capacidade de solvência do País. Na prática, quanto maior a dívida, maior o risco de calote por parte do Brasil.

GOVERNO FEDERAL (3)

O Produto Interno Bruto (PIB) – soma de todos os bens e serviços produzidos no país – fechou 2018 com crescimento acumulado de 1,1%, em relação a 2017, na série com ajuste sazonal. É o segundo crescimento consecutivo do PIB, que soma R\$ 6,8 trilhões. Os dados fazem parte das Contas Trimestrais (PIB) para o 4º trimestre de 2018 já com o fechamento do ano e estão sendo divulgados neste momento pelo [Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística \(IBGE\)](#).

III Governos Municipais (decisões influenciadoras):

Os municípios têm papel importantíssimo no quesito planejamento, por isso da importância de ferramentas/legislações fundamentais para o desenvolvimento:

Plano Diretor (planejamento para 10 anos);

Plano Plurianual (planejamento/metasp administrativas para 4 anos) elaborado no 1 ano de governo, ou seja, o PPA atinge 3 anos do governo que fez e o primeiro ano do próximo;

Lei de Diretrizes Orçamentárias e Lei Orçamentária Anual;

Lei de uso e ocupação do solo;

Exemplo: Praia Grande (crescimento planejado e estrutura urbana incentivam os investimentos privados)

Santos (expansão urbana restrita - valorização do metro quadrado) - São Vicente e Guarujá se beneficiam

Bertioga (questão ambiental - limitação de expansão urbana) - Riviera de São Lourenço referência de loteamento;

Planejamento urbanístico (macro drenagem), pavimentação, estrutura viária incentivam o crescimento.

Cidades criativas (smart cities);

IV Mercado :

Novos produtos imobiliários

Como dizem por aí, “mar calmo não faz bom marinheiro” e foi nesse mar bem agitado que os players do mercado imobiliário navegaram nos últimos anos que surgiram novos produtos para atender demandas de diferentes grupos de consumidores, preparando este setor para essa nova fase de, esperamos, bonança.

Assim, para atender a uma geração que já não sonha tanto com a casa própria, que quer ter experiências ao invés de patrimônio e que se preocupa muito mais com questões sociais e ambientais do que as gerações anteriores, surgiram aqueles empreendimentos imobiliários que oferecem apartamentos/studios com até 14 m², localizados bem próximos a estações de metrô e alguns até sem vagas de garagem com sistema de carros compartilhados.

Diante de tudo isso, só podemos esperar, com bastante otimismo, muito trabalho pela frente para todos aqueles que, de alguma forma, estão envolvidos na cadeia produtiva do setor imobiliário brasileiro.

(1) De acordo com levantamento feito pelo Secovi-SP as vendas de unidades residenciais em São Paulo tiveram um aumento de 41,2% de 2017 para 2018.

(2) Pelo quanto estabelecido nas Súmulas 01 e 03 do TJ/SP e na Súmula 543 do STJ, as incorporadoras de passaram a ser obrigadas a devolver imediatamente parte dos valores até então pagos pelo adquirente e uma única parcela, sem considerar quaisquer outras variáveis deste mercado, como por exemplo as aquisições feitas por investidores.

(3) De acordo com Pesquisa realizada pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc) e Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe) em 2017.

(4) “Tais custos variam conforme o tamanho e as características do empreendimento. Nos exemplos considerados no estudo, como mostra a Tabela 4.1.1. , a média desses custos é de 11% do total da receita obtida pelas vendas, o que equivale a 55% do valor pago no período pré-chaves.” – pg. 32 do Estudo “Análise dos Efeitos Econômicos e Financeiros dos Distratos nas Compras de Imóveis Residenciais na Planta sobre as Empresas Incorporadoras” realizado em conjunto com a FGV/Projetos em 30 de outubro de 2017, disponível no site www.abrainc.com.br

(5) Informação disponível no site www.vitacon.com.br

(6) Para haver esta isenção, o FII deve ter, no mínimo, 50 cotistas e ter cotas negociadas em bolsa. Além disso, o cotista beneficiado pela isenção fiscal não pode deter mais de 10% das cotas do fundo.

Apartamentos de 1 e 2 dormitórios;

