

# CONGRESSO NE

Liberdade para empreender  
no mercado imobiliário



## Liberdade para Empreender

O que isso interfere na economia do  
Brasil?

**Basilio Jafet** - Vice-Presidente de  
Relações Institucionais do Secovi-SP

Realização



Patrocínio

# Liberdade para empreender

Segurança jurídica

Sistema democrático

Livre iniciativa

Leis e regras claras

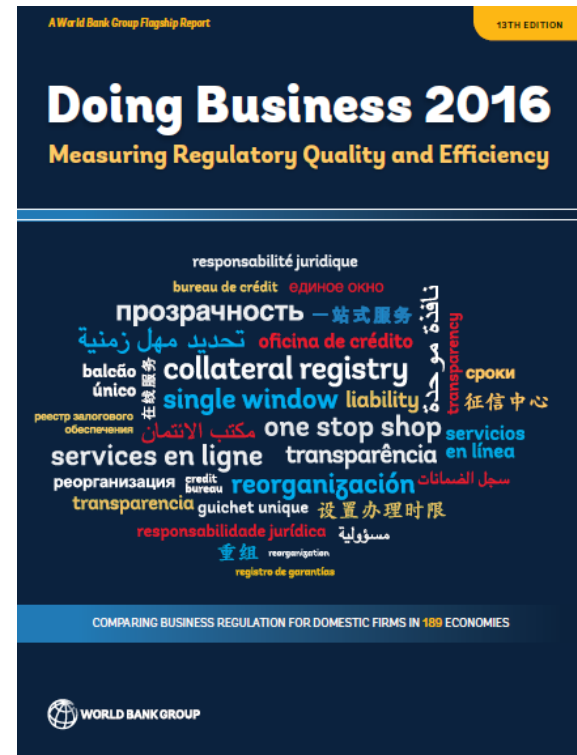
Previsibilidade



# Ranking dos melhores países para começar um negócio

- *Doing Business*, do Banco Mundial, é composto por dez áreas que estão incluídas no ranking sobre a facilidade de fazer negócios:

- abertura de empresas;
- obtenção de alvarás de construção;
- obtenção de eletricidade;
- registro de propriedades;
- obtenção de crédito;
- proteção de investidores minoritários;
- pagamento de impostos;
- comércio internacional ;
- execução de contratos ;
- resolução de insolvência.



As economias são classificadas pelo grau de facilidade de se fazer negócios, indo de 1 a 189. Uma posição próxima ao topo do ranking significa que o ambiente regulatório é mais propício para a criação e operação de uma empresa local.

Fonte: Banco Mundial – junho/2015

# Ranking dos melhores países para começar um negócio

- No relatório *Doing Business*, o Banco Mundial aponta as melhores economias para fazer negócios. Entre os critérios usados para definir o ranking está a facilidade de **empreender**.

Posição	País	Posição	País
1º	Cingapura	12º	Macedônia
2º	Nova Zelândia	13º	Austrália
3º	Dinamarca	14º	Canadá
4º	República da Coreia	15º	Alemanha
5º	Hong Kong	16º	Estônia
6º	Reino Unido	17º	Irlanda
7º	Estados Unidos	18º	Malásia
8º	Suécia	19º	Islândia
9º	Noruega	20º	Lituânia
10º	Finlândia		
11º	Taiwan	116º	Brasil

\*Brasil = São Paulo e Rio de Janeiro

Fonte: Banco Mundial – junho/2015

CONGRESSO NE – LIBERDADE PARA EMPREENDER NO MERCADO IMOBILIÁRIO



# Comparativo Cingapura x Brasil - *Doing Business*

Exemplos de variáveis que compõem o ranking

	Cingapura (1º do ranking)	São Paulo - Brasil (116º do ranking)
<b>Abertura de empresas</b>		
Número de procedimentos	3	11
Duração (dias)	2,5	101,5
<b>Obtenção de alvarás de construção</b>		
Número de procedimentos	10	19
Duração (dias)	26	400

Fonte: Banco Mundial – junho/2015

CONGRESSO NE – LIBERDADE PARA EMPREENDER NO MERCADO IMOBILIÁRIO



# Ranking dos piores países para começar um negócio

- No relatório *Doing Business*, o Banco Mundial aponta as melhores economias para fazer negócios. Entre os critérios usados para definir o ranking está a facilidade de **empreender**.

Posição	País	Posição	País
189º	Eritrea	179º	Libéria
188º	Líbia	178º	Guiné-Bissau
187º	Sudão do Sul	177º	Afeganistão
186º	Venezuela	176º	Congo
185º	República Centro-Africana	175º	Síria
184º	Rep. Democrática do Congo	174º	Bangladesh
183º	Chade	173º	Timor-Leste
182º	Haiti	172º	Camarões
181º	Angola	171º	Djibouti
180º	Guiné Equatorial	170º	lêmen

Fonte: Banco Mundial – junho/2015

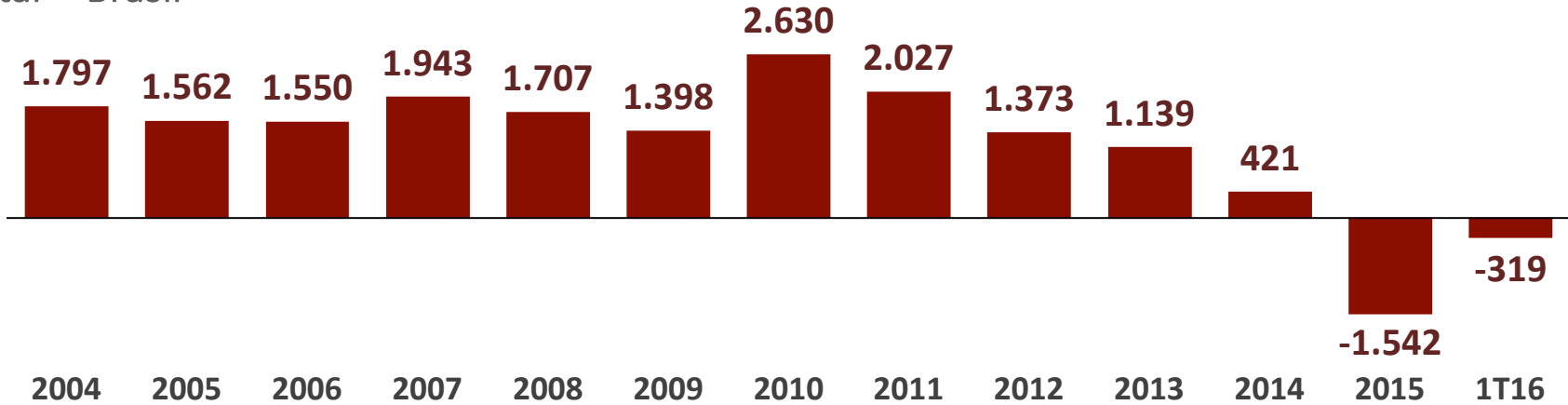


# Economia - Brasil

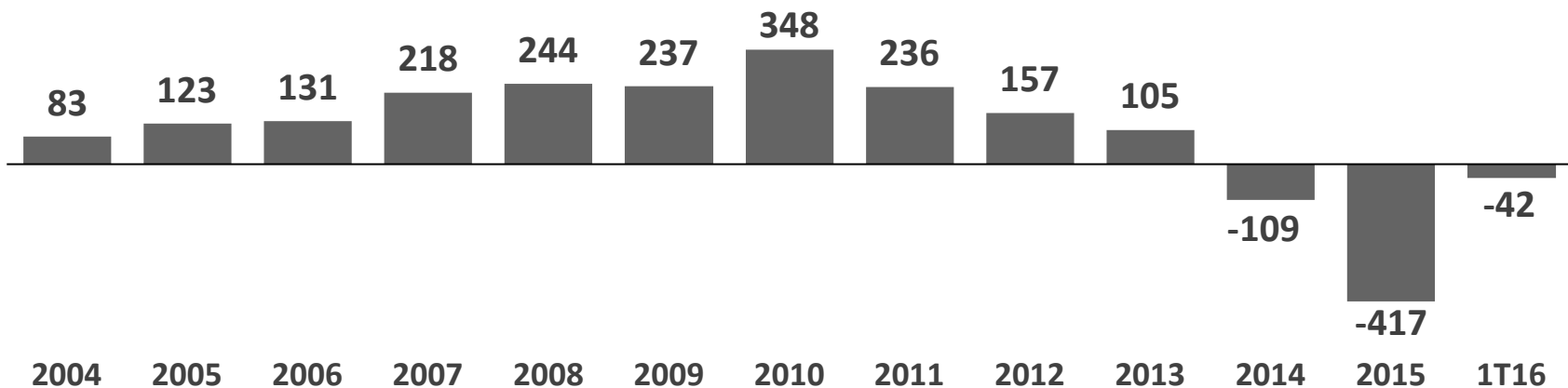


# Saldo de empregos formais – CAGED (em milhares)

Total - Brasil



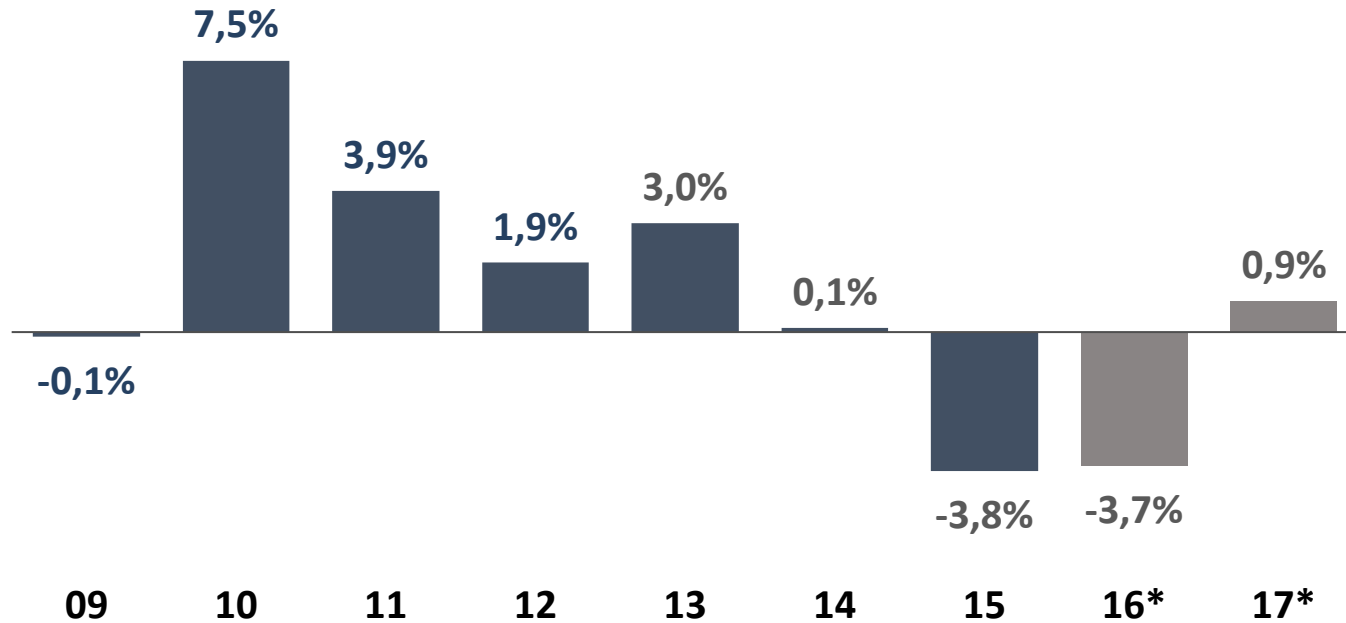
Construção Civil - Brasil



Fonte: MTE



# Atividade econômica - % de Crescimento do PIB no Brasil

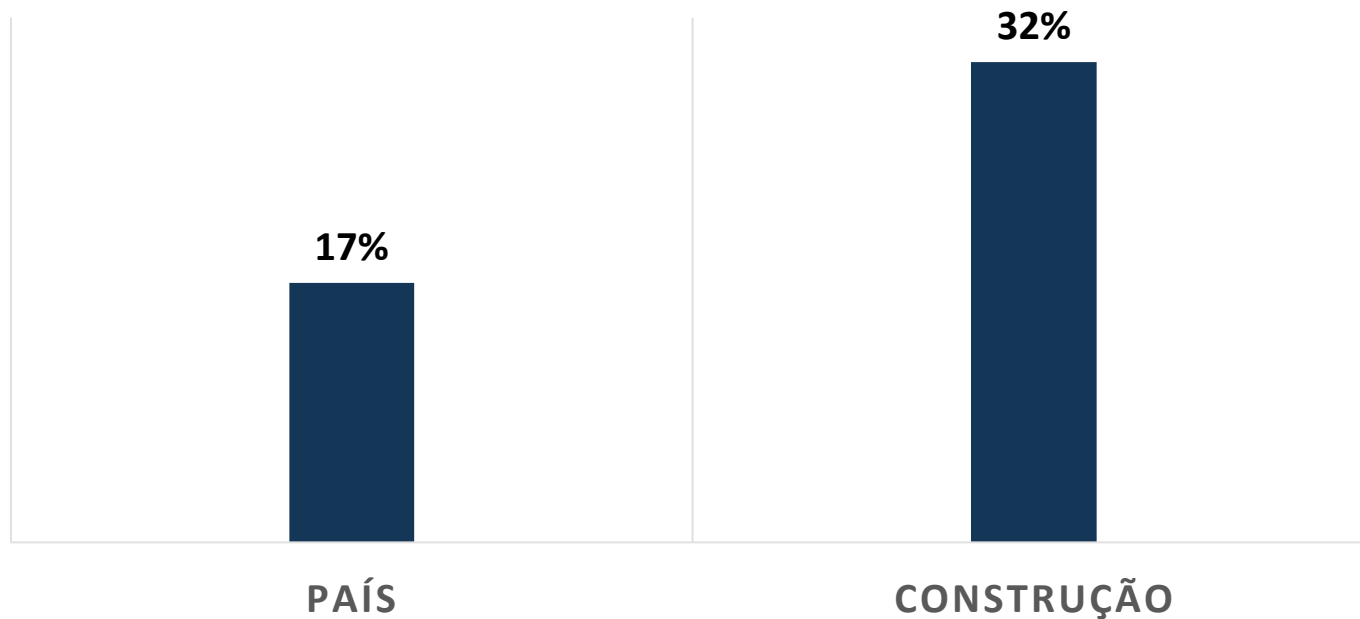


\* Previsão – Relatório Focus 03/06/2016

Fonte: IBGE

CONGRESSO NE – LIBERDADE PARA EMPREENDER NO MERCADO IMOBILIÁRIO

# PIB do Brasil – taxa acumulada entre 2009 e 2013



# Desafios para Empreender



# Resumo eventos empreendimento imobiliário: cidade de São Paulo



# EVENTOS QUE PODEM OCORRER DURANTE A VIDA DE UM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

- Mudança de parâmetros para aprovação, que obrigam o empreendedor a refazer/adaptar os projetos em análise;
- Mudanças de exigências públicas e/ou concessionárias públicas que afetam o projeto sob análise, que surgem após o protocolo do projeto junto à prefeitura e que também exigem refazer/adaptar os projetos;
- Novas leis e/ou questionamentos às leis que inviabilizam a realização do empreendimento ou exigem mudança do projeto protocolado;
- Mudanças de normas técnicas e de concessionárias públicas, que obrigam adaptações e mudanças nos projetos;
- Demora dos órgãos públicos na aprovação/liberação de itens previstos no alvará de aprovação: Contrapartidas junto à CET, CETESB, DECONT, DEPAVE etc.;

# EVENTOS QUE PODEM OCORRER DURANTE A VIDA DE UM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

## (CONTINUAÇÃO)

- Normas gerais que entram em vigor “de imediato”, impactando empreendimentos que já estão em construção;
- Restrições legais de circulação de veículos e ruídos;
- Embargos judiciais em projetos aprovados, eventos jurídicos complexos e longos... – Insegurança Jurídica;
- Greves em repartições públicas e/ou novas exigências burocráticas de documentos/processos;

# PARA REFLEXÃO

Os 30 melhores países para se fazer negócios não são desregulamentados, mas possuem regras que proporcionam um funcionamento eficiente e transparente nos negócios.

As regulamentações podem ajudar a proteger o público de abusos praticados por empresas de má conduta. Porém precisam ser claras, para evitar atrasos e incertezas desnecessárias.

Estatísticas internacionais do Banco Mundial de países onde as regras não são claras indicam:

- 60-80% dos projetos de construção são irregulares;
- Há confusão sobre como proceder;
- Aumentam as chances de corrupção.





# CONGRESSO NE

Liberdade para empreender  
no mercado imobiliário

# Obrigado!

**Basilio Jafet** - Vice-Presidente de  
Relações Institucionais do Secovi-SP

Realização



Patrocínio