

# PROPOSTAS

# SECOVI-SP

PROPOSTAS DO  
SETOR IMOBILIÁRIO  
AO NOVO GOVERNO  
FEDERAL

AGOSTO / 2014



# DIRETORIA EXECUTIVA

GESTÃO 1º/2/2014 A 31/1/2016

**Presidente**

Claudio Bernardes

**Vice-Presidente Financeiro**

Alberto Luiz Du Plessis Filho

**Vice-Presidente de Desenvolvimento**

Basilio Chedid Jafet

**Vice-Presidente de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente**

Caio Carmona Cesar Portugal

**Vice-Presidente de Assuntos Turísticos Imobiliários**

Caio Sergio Calfat Jacob

**Vice-Presidente de Tecnologia e Qualidade**

Carlos Alberto de Moraes Borges

**Vice-Presidente de Sustentabilidade**

Ciro Pereira Scopel

**Vice-Presidente de Incorporação e Terrenos Urbanos**

Emilio Rached Esper Kallas

**Vice-Presidente do Interior**

Flavio Augusto Ayres Amary

**Vice-Presidente de Habitação Econômica**

Flávio Domingos Prando

**Vice-Presidente de Gestão Administrativa**

Guilherme Cardoso de Lucca

**Vice-Presidente de Administração Imobiliária e Condomínios**

Hubert Gebara

**Vice-Presidente de Comercialização e Marketing**

Marcos Bulle Lopes

**Vice-Presidente de Assuntos Legislativos e Urbanismo Metropolitano**

Ricardo Yazbek

**Vice-Presidente de Gestão Patrimonial e Locação**

Walter Luiz Monteiro Cardoso

## FICHA TÉCNICA:

**Concepção, redação e edição:**

Silvia Carneiro, Assessora de Assuntos Institucionais

**Direção de arte:**

Márcio Valeriano, Bruno Charneski  
e Departamento de Marketing

**Revisão:**

Maria do Carmo Gregório (Comunicação) e  
Jane Cáceres (Gabinete da Presidência)

**Colaboração:**

Secretaria e Gabinete da Presidência

**Secovi-SP**

Rua Dr. Bacelar, 1043,  
São Paulo/SP - 04026-020,  
(11) 5591-1300 - [www.secovi.com.br](http://www.secovi.com.br)

*Documento elaborado  
em agosto de 2014/11ª Convenção Secovi.*

*Reprodução autorizada desde que citada a fonte*



## PELA CONTINUIDADE E FORTALECIMENTO DO SETOR IMOBILIÁRIO

O setor imobiliário é decisivo para o País. As razões são fartamente conhecidas: produção de imóveis para habitação, trabalho, cultura, lazer etc., geração de emprego, renda e impostos; movimentação de vários segmentos produtivos, de comércio e serviços. Ou seja, uma cadeia de positivos impactos que influencia de maneira determinante o crescimento nacional.

No Estado de São Paulo, esse setor é representado pelo Secovi-SP, entidade que abriga desde as empresas de desenvolvimento urbano – que é a origem do mercado, até os síndicos de condomínios.

A exemplo do que almeja a sociedade brasileira, empresários e profissionais imobiliários propugnam pela adoção de uma série de medidas para fazer frente a dificuldades como insegurança jurídica, burocracia, corrupção (que merece tolerância zero), simplificação de leis (para que possam ser entendidas e obedecidas), preservação da ordem, pavimentação da estrada que leva ao progresso sustentado.

Temos uma legislação trabalhista complexa e retrógada, que prejudica o próprio emprego, como se vê nas dificuldades com a terceirização de serviços.

Uma legislação que congestionava nossa Justiça com milhões de processos e que não respeita a vontade contratada entre empregadores e trabalhadores, celebrada em acordos e convenções.

E, inexplicavelmente, a própria Justiça do Trabalho combate o uso de métodos alternativos de resolução de conflitos, como conciliação prévia e arbitragem, o que reforçaria a garantia de direitos negociados.

As consequências econômicas e sociais desse cenário são desastrosas. É mais insegurança jurídica a inibir os investimentos indispensáveis ao País. Não sem motivo a sociedade e, especialmente, nosso setor clamam por um Poder Judiciário que dê garantias para os contratos de longo prazo e outras ações que, inclusive, reduzem o Custo-Brasil.

Como sindicato, também defendemos a regulamentação do princípio constitucional da unicidade sindical.

É fazer isso ou partir, definitivamente, para a reforma sindical, desobrigando da contribuição compulsória todos os cidadãos (sejam patrões ou empregados), deixando-os livres para escolher a entidade que possa representá-los adequadamente.

Temos, ainda, aquele discurso cansado, que pede pelas reformas política e tributária, por um choque de modernização em nosso modelo educacional e de gestão na administração pública, contemplando a meritocracia.

Também cansadas são as teses sobre planejamento e visão de longo prazo (um programa de Estado, não de governos); respeito aos contratos e ao direito de propriedade (sinônimo de Estado de Direito); manutenção da estabilidade econômica, com eficaz controle da inflação; criação de condições de competitividade; reais garantias aos investidores, locais ou internacionais (é preciso voltar a confiar no Brasil).

Enfim, o repertório é extenso e variado. E as soluções sempre prometidas, especialmente nos períodos de eleições majoritárias, não se apresentam. Permanecemos no mais do mesmo. Mas é hora de reagir a esse estado de coisas, com proatividade e opinião firme!

Este ano, na 11ª edição de sua Convenção, o Secovi-SP decidiu elaborar um documento endereçado aos candidatos à Presidência da República, focalizando de forma clara quais são os principais problemas enfrentados pelos segmentos que o Sindicato representa.

Com a contribuição de cada uma de nossas vice-presidências, selecionamos as questões mais preocupantes. Entretanto, não ficamos apenas no problema. Apontamos soluções.

Assim, apresentamos ao futuro presidente da Nação um elenco de propostas para que a indústria imobiliária se fortaleça e trabalhe pereneamente pelo bem dos brasileiros.

Não há dúvida de que tempos difíceis se avizinham. Ou já chegaram!

O próximo governo, seja ele qual for, terá de enfrentar o aumento da inflação, do déficit público, da dívida social. Terá de fazer isso ciente de que não somos mais a bola da vez do investimento estrangeiro, que aqui foi depositado em grande volume quando da crise do subprime.

O Brasil surfou nas ondas do capital externo. Hoje, o cenário é

completamente diferente. O Brasil apostou na dinamização de sua economia doméstica, por meio do crédito. Atualmente, o temor da inadimplência voltou a assombrar.

O próximo governo terá de rever sua política de investimentos públicos. A China direciona mais de 40% do PIB para essa finalidade. O Brasil não chega a 20%. Terá, também, de rever sua política de comércio exterior. Olhar para o Pacífico pode ser um bom começo.

Os desafios são muitos. Mas, de maneira alguma, podemos retroceder nas conquistas econômicas e, principalmente, democráticas, hoje claramente ameaçadas.

Entretanto, seja qual for a dificuldade, a indústria imobiliária tem condições de oferecer lastro ao desenvolvimento, fornecendo sustentação para que a travessia seja feita.

Cabe, pois, conferir aos empreendedores imobiliários, aliás, a todos os empresários do País, o merecido respeito. Essa pequena parcela da população, não raro definida como elite, no sentido pejorativo, responde pela criação de empregos e riquezas para o País.

Havendo condições básicas de trabalho e produção, poderá ser retirada, dos ombros da União, a responsabilidade de tudo fazer e de tudo prover para os brasileiros, o que acaba por conduzir a um modelo de assistencialismo que tira do cidadão a vontade de progredir por si próprio.

A indústria imobiliária continua pronta para desempenhar seu papel. Alguns ajustes, acompanhados da implantação de uma efetiva política nacional de habitação, vão descortinar um horizonte de oportunidades ao desenvolvimento nacional.

As propostas do Secovi-SP em defesa do setor imobiliário e da sociedade estão colocadas.

As portas desta entidade permanecem abertas para o diálogo e a concertação.

E os objetivos deste Sindicato permanecem comuns a qualquer brasileiro: viver com dignidade, num país onde exista equidade social e desenvolvimento econômico, e do qual possamos nos orgulhar.

**Claudio Bernardes**

Presidente do Secovi-SP, o Sindicato da Habitação





**DESENVOLVIMENTO**  
URBANO E  
**LOTEAMENTO**

O lote é a certidão de nascimento de um imóvel, seja ele residencial, comercial, industrial ou turístico-hoteleiro. Apesar de sua importância, esse segmento imobiliário enfrenta dificuldades que, uma vez superadas, permitirão grande incremento, notadamente no que diz respeito à oferta de loteamentos residenciais. Este documento destaca alguns obstáculos que podem ser vencidos mediante vontade política:

## Questão 1

**Linhas de crédito** – De maneira inexplicável, essa área não conta com acesso a financiamentos para a produção de lotes. Não há, de forma estruturada e definitiva, linhas de crédito pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e muito menos acesso aos recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).

**Solução** – Garantir aos empreendimentos de desenvolvimento urbano as mesmas condições existentes para a produção e comercialização de imóveis novos ou usados. Com isso, proporcionar a mais famílias o direito de adquirir seu lote e nele construir sua habitação.

## Questão 2

**Legislação Ambiental** – A subjetividade no licenciamento ambiental se iniciou em 1988, com a Constituição Federal, que deixou dúvidas quanto a competência nos licenciamentos ambientais (se federal, estadual ou municipal).

De forma recorrente, e nas três esferas de governo, o segmento se depara com edição de normas, resoluções e outros, especialmente ambientais, não raro mais restritivas que as próprias leis federais.

O Conama, que é o conselho do governo federal para assuntos ambientais, é pródigo em editar resoluções que, geralmente, “passam por cima” de regras e leis consolidadas.

Temos leis e normas complementares que não são autoaplicáveis. A falta de clareza na redação faz com que tudo fique à mercê de interpretações.

Adicione-se, ainda, o surgimento de leis baseadas em casos específicos ou excepcionais, que acabam por gerar uma série de problemas, dentre os quais o aumento da burocracia.

Há, assim: 1) atrasos nas avaliações de licenças ambientais e falta de clareza da competência das esferas municipal, estadual e federal; 2) ambiguidades e legislações desalinhadas entre esferas de governo, por vezes, com exigências contraditórias; 3) desrespeito ao direito adquirido.

# DESENVOLVIMENTO URBANO E LOTEAMENTO

**Solução** – O governo federal, com apoio do Congresso, deve determinar que sejam inaceitáveis a superveniência de legislações e a anulação daquelas já consagradas e aplicadas.

Uma medida é provocar o andamento da atualização da Lei 6.766 (lei federal de parcelamento do solo), que está há mais de 13 anos em discussão pelos parlamentares. A retomada dessa revisão, consideradas as propostas técnicas apresentadas pelo Secovi-SP, fornecerá em boa parte a clareza necessária para que as legislações ambientais e outras sejam atendidas de maneira efetiva e objetiva.

Outra iniciativa importante e urgente é a aprovação de um Código Ambiental Urbano. Cidades têm características próprias. Não se aplicam a elas muitas das prerrogativas constantes do novo Código Florestal. Tal providência garantirá regras claras a serem observadas pelo setor de loteamentos e mesmo pela área de incorporação imobiliária.

Destaque-se, ainda, a necessidade de aperfeiçoamento do Sistema Nacional do Meio Ambiente (Sisnama), a fim de assegurar a validade de licenças para execução de loteamentos e sua aplicação no tempo.

## Questão 3

**Precariedade nas informações imobiliárias** - A exemplo do que acontece no segmento de incorporação, este é mais um problema enfrentado pela área de desenvolvimento urbano e loteamentos. A dispersão de dados e os procedimentos burocráticos para evitar riscos ao comprador e ao empreendedor prejudicam a dinâmica produtiva. Embora há tempos em discussão, este é um tema que até agora não foi resolvido.

**Solução** – Por decreto ou aprovação de uma lei específica, assegurar a concentração das informações imobiliárias na Matrícula do Imóvel, associada com o registro eletrônico unificado. Isto proporcionará maior garantia e qualidade nas negociações imobiliárias, ampliando a segurança às partes envolvidas.



## Questão 4

**Insegurança jurídica** – O setor de loteamentos também enfrenta o problema da insegurança (aliás, comum à boa parte das atividades imobiliárias). Assim é no que se refere ao funcionamento das associações de proprietários de lotes (há projeto de lei sobre a matéria, o de número 2.725/11 que, uma vez votado, poderá pacificar a questão), bem como no que se refere a empreendimentos consorciados (agregando incorporação e loteamento) e ao faseamento (a produção do loteamento em etapas). Ainda, é preciso readequar as relações entre empreendedor, concessionárias de serviços públicos e consumidores.

**Solução** – Tudo pode ser resolvido por meio de legislações específicas, e de âmbito federal, criando, assim, um parâmetro comum a ser observado por estados e municípios.

## Questão 5

**Proteção ao funcionalismo público** – O setor de loteamentos, assim como o de incorporação imobiliária, detecta que a maioria dos funcionários públicos teme aprovar licenciamentos e outros documentos necessários à execução de empreendimentos. Notadamente no que diz respeito à matéria ambiental, e até por conta dos problemas acima apontados, esse temor é ainda maior. Sentem-se desprotegidos e não querem correr o risco de sofrer questionamento ou ações por parte do Ministério Público, por exemplo.

**Solução** – É preciso que o Governo da União estabeleça uma legislação específica de proteção ao servidor público, seja ele federal, estadual ou municipal, de maneira que todo aquele que exercer corretamente sua função estará coberto por um seguro ou medida similar. Importante também associar a essa iniciativa, e dentro do espírito da meritocracia, incentivos à produtividade: quanto mais eficiente o funcionário, melhor a sua remuneração. Tal providência beneficiará não apenas os segmentos da indústria imobiliária, mas o conjunto da sociedade.



# **SUSTENTABILIDADE** NO SETOR **IMOBILIÁRIO**

# SUSTENTABILIDADE NO SETOR IMOBILIÁRIO

A indústria imobiliária vem apresentando significativos avanços no campo da sustentabilidade. Atualmente, o Brasil ocupa o 3º lugar no ranking do Green Building Council (GBC), entidade que concede a certificação Leed, o mais conhecido selo de sustentabilidade. São 855 prédios registrados e outros 165 já certificados. O selo franco-brasileiro Aqua-HQE já certificou outras 297 construções.

## Questão 1

**Construção sustentável ainda é para poucos** – O segmento comercial (edifícios corporativos) domina o cenário de construções verdes no País. Os investidores conseguem bem avaliar o retorno da sustentabilidade na operação dos empreendimentos. A economia gerada na redução do consumo de água, energia e outros se reflete diretamente no valor da taxa condominial. Assim, a locação ou a venda de unidades nesse tipo de empreendimento são facilitadas. Já no setor residencial, a maioria dos compradores ainda não se dispõe a pagar um pouco mais por uma unidade sustentável. Sim, pois sustentabilidade implica elevação de custo no valor final do imóvel. Embora tal valor seja recuperado no tempo e no espaço pelas economias geradas, o comprador ainda resiste a efetuar desembolso maior, ainda que da ordem de 5% a 7%. Com isso, a sustentabilidade fica restrita ao mercado comercial e, mais ainda, às grandes empresas do setor.

**Solução** – O governo federal deve adotar políticas públicas de incentivo à construção sustentável por meio de incentivos fiscais, bem como propor um conjunto de ações que poderá ser implantado por estados e municípios, como desconto no ICMS para indústrias que produzirem materiais sustentáveis, IPTU verde ou mesmo maior potencial construtivo para empreendimentos que, comprovadamente, tenham menor impacto ambiental e contribuam para a preservação de recursos naturais, em especial a água.



**INCORPORAÇÃO E**  
PRODUÇÃO DE  
EMPREENDIMENTOS  
**IMOBILIÁRIOS**

# INCORPORAÇÃO E PRODUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

A incorporação é a atividade que garante o desenvolvimento, a produção e a entrega de empreendimentos imobiliários. As empresas da área analisam a demanda, pesquisam as necessidades da população, elaboram o projeto, localizam e adquirem o terreno, fazem a via-crúcis de sua aprovação (o que chega a levar anos), contratam o financiamento bancário (para obra e adquirentes), a comercializadora (que fará o lançamento e a venda ao adquirente final), a construtora e, na entrega da obra, a administradora.

Esse processo, aqui singelamente resumido, é de extrema complexidade e seu risco é integralmente assumido pelo incorporador, que tem por compromisso garantir a oferta de unidades e, assim, manter o equilíbrio do mercado e preços acessíveis aos compradores.

Legitimamente, o segmento objetiva resultados. Um lucro que é reinvestido em novas obras, e cujas margens (ao contrário do que se imagina) são moderadas, pois é preciso fazer com que o imóvel caiba no bolso do consumidor.

Todavia, o valor desse imóvel poderia ser menor e a atuação do setor intensificada se alguns obstáculos que travam a sua dinâmica fossem superados, com reflexos diretos e positivos no contexto econômico e social.

## Questão 1

**Inaceitável burocracia** – Recente estudo elaborado pela Associação Brasileira das Incorporadoras (Abrainc), Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) e o Movimento Brasil Competitivo (MBC) – “O Custo da Burocracia no Imóvel” -, revela que o “o excesso de burocracia para a construção e aquisição da casa própria aumenta em até 12% o valor final do imóvel para o proprietário”. Conforme o Secovi-SP aponta há anos, quem paga essa conta é o cidadão. E muitos outros, em função desse incremento, são aliçados do acesso à moradia digna. Ademais, a burocracia também aumenta o prazo de entrega do imóvel. Do projeto à entrega de uma unidade financiada pelo FGTS, são consumidos cinco anos, dois deles por conta da burocracia.

Dados da Federação das Indústrias do Estado de São Paulo (Fiesp) indicam que, anualmente, o Brasil perde cerca de R\$ 46 bilhões devido aos processos burocráticos que emperram o desenvolvimento nacional.

Em 1979, tivemos o Ministério da Desburocratização. De lá para cá, várias tentativas em âmbito governamental se apresentaram, como é o caso da atual Secretaria da Micro e Pequena Empresa. Mas ainda não contamos com a eficácia esperada no que diz respeito à construção civil e ao setor imobiliário.



# INCORPORAÇÃO E PRODUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

**Solução** – Após aprofundada análise, o governo federal, por meio de decreto ou lei específica para o setor imobiliário, deve estabelecer o tipo de documentação efetivamente indispensável a ser exigida em âmbito federal, estadual e municipal, eliminando excessos e superposições no processo de aprovação de empreendimentos. Além disso, publicar uma espécie de cartilha (check list) que oriente os procedimentos com clareza, conferindo segurança aos funcionários públicos responsáveis, maior agilidade às análises e aprovações, inibindo, assim, problemas como corrupção e outros males. A mesma cartilha deverá ser seguida pelos empreendedores, havendo, assim, total transparência e eficácia em todo o processo.

**Padronização dos cartórios e outras medidas** – É preciso, ainda, eliminar as ineficiências diagnosticadas nas atividades cartoriais, seja pelos prazos excessivos, seja pelos elevados custos; absoluta objetividade no que diz respeito às licenças ambientais; irretroatividade de novas legislações, preservando obras aprovadas ou iniciadas (questão de segurança jurídica); informatização dos processos; e antecipação dos financiamentos aos compradores. São medidas que, conforme o mencionado estudo, permitiriam reduzir o custo final dos imóveis, e o prazo de entrega cairia para a metade (de 60 para 32 meses).

## Questão 2

**Insegurança dos funcionários públicos** – Importante reiterar problema apontado pela área de desenvolvimento urbano e loteamentos, que também afeta duramente o segmento de incorporação. Há casos de servidores que, embora atuando estritamente dentro da lei, por interferência do MP ou de qualquer outro órgão de controle interno de prefeituras, governos estaduais e federal, foram alvo de acusações pessoais que colocaram em risco o seu patrimônio, além de despesas consideráveis com custos de honorários advocatícios em sua defesa.

**Solução** – Cabe retomar a ideia de criação de um Fundo Público ou de um Seguro que propicie ao servidor público que opere corretamente a necessária tranquilidade. Na eventualidade de ser “acionado” pelo MP ou por qualquer órgão de controle, também terá coberto os custos com advogados. Lembre-se que esse tipo de seguro já existe e é aplicado na gestão de empresas, entidades e conselhos de administração. Se o funcionário agir com dolo ou má-fé, não contará com cobertura.

# INCORPORAÇÃO E PRODUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

## Questão 3

**Precariedade nas informações imobiliárias** – a exemplo do que acontece no segmento de incorporação, este é mais um problema enfrentado pela área de desenvolvimento urbano e loteamentos. A dispersão de dados e os procedimentos burocráticos para evitar riscos ao comprador e ao empreendedor prejudicam a dinâmica produtiva. Embora há tempos em discussão, este é um tema que até agora não foi resolvido.

**Solução** – Por decreto ou aprovação de uma lei específica, assegurar a concentração das informações imobiliárias na Matrícula do Imóvel, associada com o registro eletrônico unificado. Isto proporcionará maior garantia e qualidade nas negociações imobiliárias, ampliando a segurança às partes envolvidas.

*Nota: em 20/8/2014, o ministro da Fazenda Guido Mantega anunciou medidas de estímulos ao setor imobiliário, dentre as quais a concentração, em um único cartório de registro de imóveis, de todas as informações sobre o bem e seus donos, antigo pleito do Sindicato. O tema permanece neste documento a fim de garantir perenidade à decisão na eventual mudança de governo.*

## Questão 4

**Distratos** – A aquisição de um imóvel financiado significa um compromisso de longo prazo. É uma decisão que deve ser muito bem ponderada e analisada, razão pela qual o Secovi-SP há anos divulga a cartilha do comprador da casa própria, com uma série de dicas e alertas. Afinal, esse é um tipo de compra que não pode ser feita por emoção. Acontece que, quer por mudanças no cenário macroeconômico, por alteração na renda familiar ou, simplesmente, em razão de opção por novos projetos, muitos adquirentes desistem do negócio e rompem o contrato. São os distratos que, como é sabido, implicam uma série de providências, como a devolução de parcelas pagas (conforme estabelece o Código de Defesa do Consumidor) e o retorno da unidade ao estoque da empresa, que terá de reiniciar todo o processo de venda (e arcar com os custos inerentes). Saliente-se que, lamentavelmente, há exemplos de clara má-fé por parte do comprador, que chega morar no imóvel e, após um período, resolve devolvê-lo, sabendo que será 'ressarcido'. E, não raro, sobra para a incorporadora a dívida de condomínio e de outros tributos não honrados.

**Solução** – Desenvolver estudos e adotar medidas para que os efeitos dos distratos sejam atenuados durante o período de construção (antes das chaves). Uma garantia ainda mais necessária em razão da possibilidade de aumento na devolução de unidades, mediante um cenário econômico desfavorável. No caso de eventual recessão, ações desse tipo podem se alastrar, provocando a quebra de várias empresas do mercado.



**HABITAÇÃO**  
DE INTERESSE  
**SOCIAL**

O ferecer moradia digna para as famílias de baixa renda é o grande desafio brasileiro e caminho efetivo para reduzir a desigualdade social. Todos devem ter direito a um endereço próprio. Isso é ser cidadão. Mas construir Habitação de Interesse Social (HIS) não é tarefa fácil. O governo não pode fazer tudo sozinho. Depende do setor imobiliário para dar conta da produção em escala, única capaz de fazer frente a um déficit habitacional de mais de seis milhões de unidades. Houve avanços relevantes, como é o caso do programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), que é considerado importante por mais de 70% das empresas do setor. Pode-se dizer que boa parte da indústria imobiliária depende dele, em especial as pequenas e médias empresas. Assim, é preciso avançar. No âmbito da Comissão da Indústria Imobiliária da Câmara Brasileira da Indústria da Construção, liderada pelo Secovi-SP, foram analisadas várias questões e alinhadas importantes propostas de solução.

## Questão 1

**Dificuldades no MCMV** – Uma série de deficiências precisam ser rapidamente vencidas. São elas: meio ambiente; excessiva burocracia dos órgãos públicos (nas três esferas de governo); carência de terrenos urbanos com infraestrutura básica; legislações de uso e ocupação do solo extremamente restritivas; demora nas aprovações e licenciamentos; despreparo dos agentes financeiros, em especial a Caixa Econômica Federal, nas operações. Enfim, são obstáculos que restringem a atuação do setor nesse segmento e encarecem o custo final da moradia popular. Adicione-se, ainda, que o MCMV (sem dúvida, o primeiro programa de grande proporção nos últimos cinco anos) é gerido exclusivamente pelo poder público, sujeito, portanto, aos interesses de governo. Há persistente desatualização dos parâmetros e limites do programa, reduzindo sua força.

# HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

**Solução** – Garantir o direcionamento das verbas fiscais geradas pelo próprio MCMV para retroalimentá-lo e fortalecê-lo; assegurar o contingenciamento automático e permanente de verbas, de forma a conferir segurança quanto à continuidade do programa; envolver efetivamente as três esferas de poder para que o MCMV seja bem-sucedido em todo o território nacional; estender a outros agentes financeiros (além da Caixa e do Banco do Brasil) a possibilidade de atuar no programa, ampliando a concorrência e o processo de aprimoramento operacional; reduzir a burocracia e as exigências para a aprovação de projetos nos agentes financeiros; integrar o programa com outras políticas públicas (saneamento, transporte, educação); criar indicadores que permitam conhecer e acompanhar o desempenho do programa, conferindo transparência a seus resultados para a sociedade e para o setor privado; garantir que o tratamento regional dos parâmetros otimizem a produção de unidades nas áreas de maior déficit; orientar as prefeituras na qualificação da demanda em todas as dimensões (inclusive criminal); impedir a drenagem de recursos do FGTS; aprimorar a política de distribuição de recursos a fundo perdido, diferenciando as famílias mais necessitadas.

## Questão 2

**Imprevisibilidade** – O Brasil já teve alguns programas de produção de moradias. Assim ocorreu nos governos de João Figueiredo e Fernando Collor, por exemplo. Hoje, o MCMV vem transformando a realidade de milhões de famílias brasileiras. Porém, este é mais um programa de governo, e não de Estado, o que cria um ambiente de incertezas no tocante a sua perenidade. As empresas do setor imobiliário se capacitaram, se prepararam para atuar no segmento de HIS, investiram, acreditaram. E se, amanhã, em um novo governo, não houver a continuidade do programa?

**Solução** – Para que nem a sociedade nem o setor fiquem reféns da vontade política do governo de plantão, defendemos a imediata adoção de uma Política Nacional de Habitação, alicerçada em alguns fundamentos básicos: perenidade, a qual pode ser conquistada com a aprovação da PEC da Moradia Digna, em trâmite no Congresso Nacional; contingenciamento de verbas do Orçamento Geral da União (OGU) com parâmetros definidos; estímulo à parceria entre as três esferas governamentais, a exemplo do que ocorre na capital paulista, com a primeira PPP de HIS; programas específicos para classes de renda (HIS para faixas de até 3 salários mínimos; Habitação Popular até 6 salários mínimos; e Habitação de Mercado até 10 salários mínimos), com dosagem diferenciada de subsídios, taxas de juros, sistemas de amortização e estímulos acessórios; participação sistemática do setor produtivo



na avaliação dos programas, que devem possuir regulação que impeça fragilidades ou esgotamento dos estímulos produtivos; democratização da operacionalização por vários agentes financeiros; desburocratização dos processos; estímulos a programas de inserção dos adquirentes da primeira moradia na vida condominial, bem como incentivo ao desenvolvimento de tecnologias de construção em larga escala e com sustentabilidade; permanente diálogo entre todos os entes governamentais para integração de políticas públicas inerentes à moradia (saneamento, transporte etc.); criação de indicadores para acompanhamento de desempenho da política habitacional; estabelecer estímulos aos governos estaduais para que estes capacitem seus municípios para realizarem um bom desenvolvimento urbano, além de orientá-los sobre procedimentos necessários para agilizar a entrega das unidades habitacionais e aprimorar o acompanhamento da pós-ocupação, no sentido de manter e preservar os empreendimentos de forma sustentável.



# COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS

Não existe, no mundo, país que caminhe bem sem que o setor imobiliário funcione bem. No espírito de tal premissa, universalmente reconhecida, a comercialização de imóveis é ponta de lança. As imobiliárias são decisivas na realização da compra e venda, assim como na locação de imóveis. Com especial competência técnica, assessoram as empresas de desenvolvimento urbano e de incorporação na concepção de empreendimentos, haja vista que conhecem em profundidade o público-alvo de cada tipo de produto, fruto de pesquisas de mercado e, principalmente, do relacionamento com os potenciais clientes. Além do pleno domínio sobre as características de cada unidade ofertada, os corretores, que ficam frente a frente com os potenciais compradores, vendedores, locatários e investidores, detêm especial domínio sobre o perfil humano. Um contínuo exercício de sensibilidade, empregada na orientação precisa, com vistas à realização de bons negócios para todos os envolvidos. No entanto, são necessários ajustes para que o desempenho das imobiliárias e de seus colaboradores possa fluir em bases sólidas e confiáveis.

## Questão 1

**Marco Regulatório da Corretagem Imobiliária** – A regulamentação da corretagem imobiliária, fundamentada na Lei 6.530/78 e conjugada com o Código Civil de 2002, não foi suficiente para trazer o arcabouço jurídico necessário à proteção do modelo de negócios baseado, majoritariamente, em uma estrutura de corretores de imóveis independentes que trabalham em associação com as imobiliárias no fomento da compra e venda de imóveis postos em comercialização, principalmente, os novos, vendidos ainda na planta.

**Solução** – O setor luta para ter reconhecido o instituto jurídico do corretor de imóveis associado, que trará formalização aos pequenos e médios corretores de imóveis. Ainda, garantirá um regime tributário menos oneroso àqueles corretores que optam por trabalhar de forma associada a imobiliárias, rateando entre si o resultado útil do trabalho a cada negócio imobiliário fechado.

# COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS

## Questão 2

**Insegurança Jurídica** – Não bastasse a interpretação equivocada do modelo de negócios da corretagem imobiliária, o segmento ainda enfrenta o crescimento exponencial de litígios, tanto pelo recrudescimento de fiscalizações no âmbito federal e municipal, como dos órgãos estaduais de defesa do consumidor e dos juizados especiais cíveis, que passaram a questionar o modelo de negócios da corretagem imobiliária, estruturado há mais de 40 anos. Com isso, criou-se uma barreira de insegurança jurídica sem precedentes na comercialização imobiliária, o que prejudica o crescimento e o aprimoramento do mercado imobiliário.

**Solução** – É indispensável que o governo federal reconheça o problema enfrentado pela comercialização e por outros segmentos da indústria imobiliária, a qual precisa continuar crescendo para contribuir com o desenvolvimento do País. Nossas atividades respondem por 14% do PIB. Porém, não temos do governo respostas na mesma velocidade que tem a indústria automobilística, por exemplo. O próximo a assumir a Presidência da República (eleito ou reeleito) deve criar um canal direto de comunicação com o setor imobiliário. Uma interlocução permanente para que, por meio de análises sistêmicas do comportamento do mercado, seja possível adotar medidas preventivas e garantir a continuidade na produção e comercialização de imóveis, com reflexos diretos na geração de empregos e dinamização de diversas áreas correlatas, como fabricantes de materiais de construção, indústria moveleira etc.



# LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

A nova Lei do Inquilinato (8.245/91) foi decisiva para estimular o mercado de locação de imóveis residenciais. Unidades que ficavam fechadas, pois seus proprietários enfrentavam várias restrições para retomá-las, passaram a ser ofertadas. Com isso, os preços dos aluguéis foram reduzidos e milhares de famílias passaram a morar dignamente. Sim, pois aluguel também é moradia. Entretanto, ainda hoje não existe o equilíbrio ideal entre oferta e procura. Raros são os investidores interessados em adquirir ou mesmo construir imóveis para locação residencial. Aspectos tributários e mesmo propostas absurdas, como a volta da ingerência governamental no mercado, são fatores desestimulantes.

Já no segmento de imóveis não residenciais (shopping centers, escritórios, logística etc.), a realidade é bastante diferente, o que sinaliza a oportunidade de refletir se a mesma lei deve ser aplicada aos dois nichos de mercado. E ameaças como desrespeito a contratos, residenciais ou comerciais, precisam ser rapidamente afastadas.



# LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

## Questão 1

**Respeito aos contratos** – A legislação em vigor para contratos de locação é constantemente bombardeada por projetos de lei e emendas que, em sua maioria, têm por objetivo romper o equilíbrio entre proprietários e inquilinos. Isso cria imensa insegurança, desestimula a oferta e, principalmente, o investimento na produção de unidades (em especial residenciais). Muitos optam por aplicações em ativos mobiliários, onde o risco é (aparentemente) menor.

**Solução** – O governo federal deve manter e aprimorar a Lei do Inquilinato e demais legislações que venham a reger a locação de imóveis não residenciais, garantindo que todos os contratos de renda tenham a segurança de que, durante sua vigência, os termos pactuados permanecerão inalterados. Isso significa conter ou vetar quaisquer projetos de lei elaborados com tal intenção.

## Questão 2

**Tributação inadequada** – Muitas pessoas físicas buscam complementar a renda mensal adquirindo e locando imóveis para outras pessoas físicas. É uma ‘aposentadoria’ lastreada em bens de raiz. Mas o rendimento auferido é taxado pelo famoso carnê-leão. O próprio locador calcula e recolhe o Imposto de Renda por meio do Documento de Arrecadação de Receitas Federais (Darf), cujas alíquotas progressivas podem chegar até a 27,5%. Com tal desestímulo, novamente optar pela ciranda

financeira se torna mais interessante. E a oferta deixa de crescer em volume compatível com a demanda.

**Solução** – O governo, via Receita Federal, deve incentivar o mercado de locação residencial por meio de menor tributação. Ou seja, adotando uma alíquota diferenciada a ser aplicada na receita de locação de imóveis. Como consequência, teremos mais pessoas físicas investindo em moradias de aluguel. Um benefício fiscal que rapidamente será enquadrado como benefício social.

## Questão 3

**Justiça é tratar desigualmente os desiguais** – O princípio constitucional da igualdade pressupõe que as pessoas colocadas em situações diferentes sejam tratadas de forma desigual: “Dar tratamento isonômico às partes significa tratar igualmente os iguais e desigualmente os desiguais, na exata medida de suas desigualdades” (Nery Junior, em “Princípios do processo civil na constituição federal” - Revista dos Tribunais, 1999). Tal conceito vale para pessoas e, também, para mercados. Assim, torna-se evidente que as diretrizes da Lei do Inquilinato, perfeitamente adequadas ao aluguel de habitações, não se aplicam com o mesmo efeito no que diz respeito à locação de imóveis não residenciais. Hoje, a legislação rege de uma só vez as duas categorias, embora haja clara diferença entre elas. O mercado de imóveis não residenciais normalmente envolve vultosos in-

vestimentos. Participam desse segmento grandes investidores nacionais e internacionais cujo objetivo, dentro do espírito da locação, é obter renda, com equilíbrio entre proprietários e locatários. Assim, as negociações e os contratos são diferentes e sofisticados, contemplando garantias, possibilidade de securitização, construção/reforma sob encomenda (built to suit), fundos de investimentos imobiliários (composto de imóveis comerciais com renda - em grande parte cotados na Bolsa de Valores) e outros aspectos que inexistem na locação de moradias.

**Solução** – Estabelecer uma legislação específica para cada tipo de segmento. Para a locação residencial, mantenha-se a Lei 8.245/91. Para o mercado de locação não residencial, aprove-se uma lei específica. Além de aprimorar ambos os segmentos, tal providência é necessária inclusive para que seja suprimida do contexto da discussão social empreendimentos realizados para renda e envolvendo grandes empresas. Trata-se de uma medida corajosa por parte do governo federal, cujos efeitos serão extremamente benéficos para a sociedade.



# SETOR TURÍSTICO

## IMOBILIÁRIO

O mercado turístico imobiliário brasileiro impacta diretamente o crescimento nacional. A oferta de bons hotéis, além dos feitos imediatos em seu entorno, como melhorias urbanas e mesmo o desenvolvimento de novos polos, absorve intensa mão de obra. A diversidade e a qualidade apresentadas atraem o turista, de negócios ou de lazer, que deseja retornar e faz uma positiva campanha do País. Com o passar do tempo, esse segmento imobiliário se especializou. No sentido de atrair investimentos privados para ampliar a oferta, surgiram os denominados 'condo-hotéis', um conceito de empreendimento imobiliário com estrutura operacional hoteleira, onde todas as unidades são autônomas, com escritura definitiva, que podem ser adquiridas por investidores que buscam unir solidez imobiliária e liquidez, a exemplo do que ocorre com os apart-hotéis. É uma modalidade de negócio que vem contando com ampla aceitação, uma vez que proporciona bons resultados financeiros aos seus adquirentes. Lamentavelmente, esse mercado está ameaçado.

### Questão 1

**A Interpretação equivocada** – No exercício legal de seu dever de fiscalização do mercado de capitais, a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) vem intimando empreendedores imobiliários que

estão em processo de lançamento ou vendas de condo-hotéis. A autarquia considera que a estrutura contratual de venda e as informações contidas no material publicitário poderiam configurar oferta pública irregular de valor mobiliário. Tal interpretação, que gera grande insegurança jurídica ao mercado, é equivocada e revela que a CVM, por seu desconhecimento em matéria de direitos reais, direitos imobiliário ou condominial, não faz a indispensável distinção entre empreendimentos regularmente aprovados e com incorporação imobiliária registrada, na forma da Lei Federal nº 4.591/64, e outros que descumprem as exigências impostas por lei, correndo o risco de legitimar estes últimos, como já vem ocorrendo.

**Solução** – Há diversos tipos de condo-hotéis, mas que, basicamente, podem ser divididos em duas características jurídicas: com incorporação registrada e sem incorporação registrada. É preciso separar claramente um do outro. Os empreendimentos com incorporação registrada cumprem todos os requisitos legais. Têm sua documentação vintenária analisada e seu projeto devidamente aprovado e registrado. A venda de um imóvel ao adquirente é realizada na forma de unidade autônoma, subordinada

## SETOR TURÍSTICO IMOBILIÁRIO

a uma estrutura hoteleira. Em outras palavras, o comprador adquire um imóvel com escritura própria dentro de um condomínio edilício devidamente registrado, com a contratação de um operador hoteleiro. Independentemente de qualquer resultado, o imóvel permanecerá e será sempre de sua propriedade.

Portanto, não se pode considerar como valor mobiliário a promoção de empreendimento na forma de condo-hotel, cuja renda advenha da propriedade imobiliária, com cumprimento estrito da legislação vigente. Ao sobrepor mais uma regulamentação e exigências prévias, distintas daquelas específicas do mercado imobiliário e ainda sem estrutura administrativa para análise dos casos, a CVM certamente prejudicará sensivelmente o desenvolvimento do mercado, inclusive da oferta de unidades hoteleiras. Burocracia e prazo maiores certamente reverterão em aumento dos preços finais e o investidor acabará perdendo o rigoroso regime de proteção aperfeiçoado por décadas em nosso ordenamento.

Uma vez que a CVM, apesar de ser uma autoridade administrativa independente, é uma autarquia vinculada ao Poder Executivo por meio do Ministério da Fazenda, e que tem presidência e diretoria nomeadas pelo Presidente da República, espera-se que o próximo governo resolva em definitivo essa questão. E que a CVM combata efetivamente o que precisa ser combatido: os condo-hotéis que não têm incorporação registrada.





# ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA E CONDOMÍNIOS

## ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA E **CONDOMÍNIOS**

O segmento de administração imobiliária e condomínios enfrenta, em âmbito nacional, algumas dificuldades que prejudicam a área e atingem, especialmente, síndicos e condôminos. Integrantes do Executivo e do Legislativo muitas vezes deixam de considerar que condomínios são conjuntos de pessoas que compartilham o mesmo espaço, cabendo a cada uma delas direitos e obrigações, de forma a garantir que tudo funcione corretamente, contando com a atuação do síndico na gestão direta, apoiado pelas administradoras. Embora essa atividade imobiliária conte com legislação específica e, mais ainda, com a convenção condominial, que é a “constituição” que rege a vida nas edificações (e democraticamente votada), surgem medidas e projetos de lei que ignoram essa realidade, gerando impactos negativos e consideráveis prejuízos à boa dinâmica condominial.

# ADMINISTRAÇÃO

## IMOBILIÁRIA E CONDOMÍNIOS

### Questão 1

**Multa de 2% por atraso no pagamento da cota condominial** – Não há relação de consumo em um condomínio, razão pela qual as diretrizes estabelecidas pelo Código de Defesa do Consumidor não deveriam se aplicar nessa área. O baixo valor da multa estimula a inadimplência. O condômino prioriza outros compromissos, cuja taxa de juro é maior, em detrimento da cota condominial. Isso resulta em déficits suportados pelos demais moradores, muitas vezes sujeitos a rateios extraordinários para fazer frente às despesas do edifício. O nível de inadimplência, hoje relativamente controlado graças a negociações e, principalmente, à possibilidade de o devedor ser protestado, tende a subir, haja vista o incremento da inflação e, conseqüentemente, do custo de vida.

**Solução** – O governo federal deve estabelecer o índice de 10% do valor da cota condominial como multa por atraso no pagamento, a fim de garantir a saúde financeira dos condomínios.

### Questão 2

**Edição de normas técnicas** – Entidades públicas e privadas têm por pressuposto a elaboração e a edição de normas técnicas, a serem obedecidas pelos respectivos segmentos implicados. A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), uma entidade

privada, há anos contribui com o País por meio da normalização de vários procedimentos, padronizando processos e proporcionando a esperada qualidade. Entretanto, e como aconteceu com o setor de condomínios, recente norma, já em vigor e com vários pontos polêmicos, termina por se sobrepor a diplomas legais, como é caso do Código de Direito Civil, gerando séria dificuldade de entendimento sobre o que deve ser atendido.

**Solução** – O governo federal deve expedir instrução a autarquias públicas e demais órgãos normativos (governamentais ou civis), para que toda e qualquer normalização não ultrapasse as determinações estabelecidas pelo Código Civil e por outros diplomas legais, sob pena de tornar nula sua aplicação.

### Questão 3

**Receita Federal** – Foi estabelecido que os condomínios residenciais – cuja receita apurada por meio de locação de espaços para colocação de antenas, estacionamentos, restaurantes e demais atividades comerciais seja superior a R\$ 24 mil/ano – devem informar a todos os proprietários a porcentagem que lhes cabe naquela receita auferida, a qual deverá ser individualmente incluída na declaração anual de Imposto de Renda. O atendimento dessa determinação é totalmente inviável, por numerosas razões já expostas à Receita Federal.



**Solução** – Ao invés de obrigar o síndico ou a administradora a informar a cada proprietário ou inquilino, a Receita Federal pode determinar a retenção na fonte do valor a ser recolhido pelos condôminos, diretamente por aqueles que locam espaços nos condomínios. Com isso, a efetividade será muito maior e a fiscalização facilitada.

**Solução** – O Executivo Federal deverá vetar esses projetos, caso venham a ser aprovados pelo Congresso Nacional.

#### Questão 4

**Projetos de lei preocupantes** – O setor de condomínios é alvo de sucessivos projetos de lei que, em sua maioria, desconhecem a realidade da gestão condominial. Três deles, em particular, merecem ser destacados: o que objetiva regulamentar a profissão do síndico administrador de condomínios (PL nº 2.225/2011), inapropriado, pois síndico é eleito em assembleia de condôminos e muda a cada dois ou três anos, conforme estabelecido em convenção (não é profissão); o que propõe que o rateio das despesas condominiais seja feito de acordo com o número de unidades da edificação (PL nº 5.035/2013) - consideramos que o rateio pela fração ideal é muito mais justo, pois quem ocupa maior área causa maior despesa e deve ter maior rateio; e, finalmente, a proposta de conferir aos condomínios edilícios a oportunidade de se constituírem como pessoas jurídicas (PL nº 80/2011), também inadequada, pois transforma os condomínios em empresas, o que fere conceitualmente seus propósitos e sua operação.



# **NORMAS TÉCNICAS** E CONSTRUÇÃO

A produção de empreendimentos imobiliários se inova constantemente. Tecnologias avançadas, sistemas construtivos de ponta e outros aprimoramentos são regularmente incorporados, no sentido de oferecer conforto, qualidade e sustentabilidade, buscando sempre garantir que o preço final do imóvel permaneça acessível à população. Nesse sentido, o Secovi-SP, que participa diretamente da elaboração de normas técnicas, aponta dois problemas que precisam ser enfrentados.

## Questão 1

**Revisão da NR18** – Com vistas à segurança dos operários, essa Norma Regulamentadora, voltada às Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção, está em fase de revisão. O Secovi-SP, que participa desse processo, observa que ocorre uma politização muito grande nas discussões, com o que há o grave risco de ser aprovada uma série de exigências absurdas, que terminará por encarecer, e muito, as obras do setor.

**Solução** – O governo deve orientar o Ministério do Trabalho e Emprego no sentido de garantir que as soluções sejam efetivamente técnicas e fundamentadas em viabilidade econômico-financeira, e sem viés ideológico. Assim, igualmente, garantir a continuidade da produção imobiliária e conferir aos trabalhadores, além de integridade física e salubridade, a segurança da manutenção de seus empregos. Vale lembrar que o mesmo ocorreu com a NR 12, que afeta as indústrias. Hoje, a Confederação Nacional da Indústria (CNI) está tentando corrigir a situação, pois o conjunto de exigências para segurança no uso de máquinas e equipamentos é impossível de ser cumprido.

# NORMAS TÉCNICAS E CONSTRUÇÃO

## Questão 2

**Legitimidade e representatividade no processo de elaboração na ABNT** – A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) órgão responsável pela normalização técnica no País, é uma entidade privada, sem fins lucrativos. Reconhecida como único Foro Nacional de Normalização (Resolução n.º 07 do Conmetro, de 24/8/1992), tem por função prover a base necessária ao desenvolvimento tecnológico nacional. Embora existam mecanismos no estatuto da ABNT que garantam o equilíbrio entre as partes interessadas na elaboração das normas, nem sempre é o que ocorre. Isso obriga o Secovi-SP a continuar reativamente combatendo normas que atendem a interesses específicos e corporativos. Exemplo disso foi o caso da tomada de três pontas, também denominada “tomada jabuticaba”, posto que, como a fruta, só existe no Brasil.

**Solução** – É necessária e urgente uma articulação setorial para promover a atualização na maneira de elaborar as Normas Técnicas, no aperfeiçoamento dos controles para que estas sejam feitas com isenção e no planejamento futuro do que é importante para o País e para a indústria imobiliária em termos de normalização. Ideal é que essa mobilização parta do setor privado e atenda aos interesses de toda a sociedade brasileira. De toda forma, seria interessante que o governo – no campo da indústria, do desenvolvimento e da competitividade –, atentasse para fatos como os anteriormente apontados e estabelecesse um canal de comunicação para mediar normalizações muitas vezes prejudiciais à Nação.



