 <small>Câmara Brasileira da Indústria da Construção</small>	FORMULÁRIO	FOR 001	
	SÚMULA DE REUNIÃO	Revisão 00	
		Página 1 de 7	

Data e hora:	29/08/2018 12:00 às 17:00	Local:	Secovi-SP
Participantes:	Presidente da CII, Presidente da CBIC, representantes dos bancos Bradesco, Caixa e Santander, membros da CII e representantes de entidades associadas.	Áreas:	CII Comissão da Indústria Imobiliária – CII - CBIC.
Copiados:	Presidente da CII- CBIC, demais componentes da CII e representantes de entidades presentes.		
Objetivo:	Apresentação de indicadores nacionais do mercado imobiliário, discussão com instituições financeiras sobre os rumos do mercado imobiliário e disponibilidade de crédito.		

1. Considerações aceitas.

Vide informes

2. Assunto verificado	3. Decisão e encaminhamento	4. Responsável	5. Prazo	6. Obs
Contribuições para evento do IPHAN	Responder questionário até 14/09.	Entidades/empresas associadas		
Necessidade de tentar impedir conversão da MP ref ao uso de recursos de FGTS para Santas Casas.	Conversas com as bases para agirem no sentido de tentar impedir a conversão.	Entidades		
Importância dos Indicadores Imobiliários para o Mercado.	Necessidade de reforçar e dar mais credibilidade aos indicadores	CII/CBIC e Entidades		

3. Informes

Celso iniciou a reunião agradecendo a presença de todos e pedindo que se apresentassem. Estiveram presentes representantes de 14 estados, totalizando 45 pessoas.

Celso lembrou que a próxima reunião da CII será dia 19/10, no Secovi-SP, seguindo depois para Maresias. Lembrou que o calendário para 2019, estava pronto e já havia sido enviado por email.

A seguir, passou a palavra para o representante do Maranhão, que falou sobre a reunião da CII em Barreirinhas, agendada para 18/10/2019.

Em seguida, Celso falou sobre um evento que será realizado em conjunto com o IPHAN, em outubro, abrindo a oportunidade de participação do Setor. Celso falou da importância de aproveitar a oportunidade para expor os problemas enfrentados com licenciamentos junto ao IPHAN e, para tanto, imprescindível obter informações para subsidiar as apresentações. Informou que será enviado questionário por email e solicitou empenho de todos no retorno com informações até 14/09. Esclareceu que a participação será tanto sobre loteamentos e incorporações quanto na área de infraestrutura, em painel sobre linhas de transmissão de energia.

Celso falou sobre problemas que têm aparecido com frequência para o Setor, ao que denominou “bodes na sala”, e que têm tomado muito tempo e energia das empresas na busca por soluções. Tempo esse que deveria estar sendo investido em buscar resultados. Citou como exemplo as questões de distratos, cobrança de comissão em apartado, mudanças em planos diretores, questões relativas ao IPHAN, FGTS, resolução da ANEEL.

A palavra foi franqueada a Abelardo, que falou sobre os ataques ao FGTS:

Abelardo lembrou que, há pouco tempo, houve a ameaça do uso de recursos do FGTS para o FIES, mas como a determinação veio por meio de projeto de lei, houve tempo para agir em defesa do FGTS.

Com relação às Santas Casas, veio por MP a proposta de destacar 5% do orçamento anual para auxílio às Santas Casas. Esclareceu que isso equivale a R\$ 4 bilhões/ano, que deixarão de ser aplicados em infraestrutura e que poderiam ser convertidos em financiamento para habitação.

Lembrou que os recursos do FGTS aplicados em habitação, infraestrutura e saneamento, acabam se traduzindo em emprego, recebimento de impostos, retornando como retroalimentação do próprio sistema.

Lembrou que existe lei para empréstimo a Santas Casas com a taxa de 14,5% (modalidade de empréstimo do BNDES).

Não se sabe porque não operou. Com uso do FGTS, as taxas propostas são equivalentes ao pró cotista: 9,16% a.a.

Informou que há impedimento para empréstimo a quem tem dívida sem solução e as Santas Casas são grandes devedoras de FGTS. Isso leva a desvio de recursos. Não há risco de calote, porque o responsável pela devolução é o agente financeiro, mas os recursos sairão à vista, havendo dreno grande de recursos.

Abelardo informou sobre providências tomadas até agora: Foi agendada reunião específica para discutir o assunto com o Conselho Curador. Ressaltou que não houve apoio consensual por parte dos trabalhadores. Só entidades patronais convergiram, à exceção da área de saúde.

Vem sendo trabalhada também a tentativa de barrar no legislativo. A MP já sofreu 20 emendas. Dessas 20, 8 foram propostas por Henriqueta e Abelardo, encaminhas por meio das assessorias legislativas da CBIC e do SECOVI.

Ressaltou que, se a MP for convertida em Lei, não será possível impedir a criação do programa. Apelou para que todos conversassem com suas bases para agirem no sentido de tentar impedir a conversão.

Luis Fernando, economista da CBIC, lembrou que todas as áreas técnicas de órgãos governamentais consultados foram contra a MP. Mesmo o Ministério da Saúde, que não se posicionou veementemente contra, disse que o assunto precisaria ser aprimorado. Ressaltou que foram sinalizadas algumas inconsistências, que podem ajudar à não conversão.

Celso franqueou a palavra aos representantes de entidades presentes, para avisos.

Clausens, de Fortaleza, falou sobre a 3ª Edição do **Inova para Construir Experience**, evento voltado à inovação da construção civil. Ressaltou que, nessa 3ª edição, haverá apresentação de cases internacionais e nacionais. O evento será nos dias 4 e 5 de outubro, culminando no dia 5 também com o Fórum Norte Nordeste. Apresentou vídeo sobre o evento e convidou todos a participarem.

Com relação à inovação, Celso destacou o case Matarazzo, em obras em São Paulo. Informou que havia passado pela obra na semana anterior e contou 28 caminhões de concreto. Disse que a obra chama a atenção pela tecnologia que está sendo utilizada.

A seguir, foi apresentado vídeo sobre o próximo ENIC. Celso lembrou que o ENIC mudou de formato. A expectativa é de sair de mil e poucas pessoas para mais de 3 mil. Os patrocinadores têm se mostrado muito interessados na possibilidade de fechar negócios já durante o próprio ENIC. Outra mudança é que as reuniões de comissões serão na parte da manhã.

Sandro, representante do Espírito Santo, falou sobre a realização do Salão do imóvel, de 18 a 21/10. Explicou que o evento mudou para se adequar ao público. Foram buscados vários patrocinadores, inclusive com atividades de entretenimento. Informou que a Companhia Vale do Rio Doce está entregando um parque em Camburi, que vai mudar a cidade e que será apresentado no salão. Serão trazidos também assuntos para debate, como: decoração, gourmet, como morar em condomínio, além da realização de vários eventos. Apresentou vídeo sobre o Novo salão do imóvel ADEMI-ES e convidou todos a participarem.

Celso ressaltou a quantidade de eventos previstos no âmbito somente da CII. Informou que estão previstos também 5 eventos com o Judiciário, a serem realizados em 5 cidades (uma em cada região geográfica do Brasil), promovido pela CII e CONJUR, por meio de projeto da CII em convênio com o SENAI Nacional.

Falou da necessidade de ter um calendário sincronizado com atividades de todas as comissões e lembrou da proposta de realizar reunião conjunta com todas as comissões da CBIC em Maceió, em 28/09.

Em seguida, Celso passou a palavra a Fábio, da empresa Brain, para fazer a apresentação dos indicadores imobiliários nacionais.

Lançamentos:

Fábio mostrou haver alta de unidades lançadas, com concentração na região sudeste, São Paulo, em particular.

Mostrou que, na série histórica, em lançamentos, não houve 2 trimestres consecutivos com mesma tendência, o que chamou de “gangorra”, pelo efeito sobe-desce. Mostrou no gráfico que, embora ascendente nesse trimestre, a curva abaixo da linha de tendência mostra que a curva ainda não é sustentada, pode cair novamente.

Ressaltou que quase todas as cidades aumentaram lançamentos.

Vendas:

No geral, as vendas também aumentaram, e em proporção maior que lançamentos. Foram 15% a mais de média trimestral de vendas em relação a lançamentos. Em vendas o efeito gangorra é menos acentuado, mas também ainda não houve 2 trimestres consecutivos com aumento.

Ressaltou que o 2º trimestre de 2018 atingiu o maior patamar da série histórica e que a velocidade do aumento das vendas está intensa, com destaque para Manaus, Maceió, São Luis e Região Metropolitana de Goiânia.

Oferta:

Houve redução na maioria dos locais. Fábio ressaltou que, observando a série histórica, verifica-se uma redução intensa na oferta, a cada 6 meses. Mostrou gráfico, explicando que a curva abaixo da tendência, mostra uma maior aceleração nos últimos trimestres.

Destacou Rio de Janeiro, que se encontra no piso da série Histórica.

Fábio mostrou que 32% dos imóveis em oferta estão prontos e que apenas 19% são em lançamento (até 6 meses de venda).

Destacou Rio de Janeiro, onde 60% dos imóveis em oferta estão há mais de 36 m de venda. Celso lembrou que, da oferta no RJ, 50% estão concentrados num único empreendimento, que é a Vila Olímpica.

Quanto à tipologia dos lançamentos, foi mostrado que 77% são imóveis de 2Q (record de participação em lançamentos), mas vem crescendo a participação de imóveis de 1Q, cujo percentual de participação, no acumulado, é equivalente ao de 3Q, que diminuiu.

Fábio chamou a atenção para o fato de que a participação de imóveis de 3Q, em vendas, é maior que em lançamentos, o que leva a uma tendência de aumento de preço desse tipo de imóvel nos próximos meses.

O presidente da CBIC elogiou a pesquisa, lembrando da dificuldade de se chegar até esse ponto, mas afirmando que valeu a pena.

Informou que a última divulgação dos indicadores nacionais, em coletiva de imprensa dia 20/08, havia sido um sucesso, com mais de 13mil visualizações. Ressaltou que a revista Veja e o Bradesco já usam os dados da pesquisa e pediu que todos trabalhassem para melhorar a credibilidade. Lembrou da importância de o Setor investir em pesquisa, porque o mundo hoje é de informação.

Parabenizou o trabalho da Brain, lembrando que é necessário aprimorar. Informou que, a partir do próximo relatório, não será mais divulgado preço/m². Será criado indicador e informada a variação.

José Carlos informou que estava agendada audiência com o Banco Central para o dia 03/09, como continuidade de ação da CBIC na busca por formas de melhoria da concessão de crédito.

Informou que a CBIC está trabalhando também o que será o novo mercado imobiliário, como será a linha de atuação do novo Governo. Ressaltou que o Governo vai depender do Setor, porque não tem recurso. Vai precisar do setor privado. Por isso terá que dar condição jurídica, de crédito, elaborar planejamento em que as empresas possam confiar. Informou que, nesse sentido, a CBIC está trabalhando com todos os candidatos e que tem pedido segurança jurídica e concessão de crédito a todos os presidentes.

Com relação à MP do FGTS, informou que a CBIC soltou nota contra e alertou para a necessidade de todas as entidades se prepararem porque provavelmente será usada a teoria do Setor forte, brigando e negando dinheiro para os mais necessitados.

Informou que havia uma pauta extensa com o Governo atual, em andamento desde o ENIC, tentando fazer acontecer o que não depende do legislativo, só do executivo.

Com relação aos distratos, disse creditar que a Lei só deve ser aprovada após as eleições e reforçou a necessidade de todos conversarem com suas bases para esclarecer como funciona o mercado imobiliário, aproveitando a oportunidade das eleições.

Foi informado que o Sinduscon-Rio elegeu novo presidente: João Fernandes.

Celso informou que, dia 24/08 foi realizada reunião com a ABECIP, visando encontrar um caminho para solucionar os diversos problemas que os empresários estão enfrentando, no que diz respeito ao crédito imobiliário e parcerias com os bancos. Na reunião, ficou combinado que a ABECIP encaminhará o trabalho que tem apresentado ao governo para análise e sugestões da CII e do CONJUR. Em 30 dias será agendada reunião com a presença de empresários e agentes financeiros para definir os próximos passos. Foi solicitado que a ABECIP apresente uma proposta técnica mais simples, de forma a encontrar soluções que possam minimizar/resolver os problemas apontados, sem a necessidade de alteração da Lei 4.591/64.

Na sequência, Celso deu boas vindas ao representante do Bradesco: Osmar Martinez e Rony, esclarecendo que a reunião da CII é um bom momento para o Banco colocar sua posição com relação ao mercado imobiliário.

Osmar esclareceu que o momento é de espera na ponta produtiva, mas o Bradesco vem se estruturando e se tornou líder na produção, se reposicionando no mercado.

Reforçou que o Bradesco continua apoiando o Setor, e fez apresentação sobre cenário macroeconômico, o mercado imobiliário e a inserção do Bradesco.

Cenário macroeconômico:

Inflação deve seguir dentro da meta. Em torno de 4%.

Taxa de juros deve fechar 2018 em 6,5% e expectativa que dez 2019 chegue a 8%.

Emprego: deve se estabilizar na casa de 12,5% no final de 2018 e ano 2019.

Renda: expectativa de crescimento de 1% em 2018 e 1,5% em 2019.

Mercado imobiliário

- Confiança melhorando

- Arcabouço de funding é bastante eclético, com muitas opções, com poupança resiliente. Se tiver demanda, haverá recursos.

- Inadimplência deve ficar no patamar compatível com o tipo de produto.

- Muito importante esse marco regulatório do mercado imobiliário, que está sendo trabalhado no âmbito da Abecip, em conjunto com a CII-CBIC e CONJUR-CBIC. A meta é tentar chegar a 20% na relação crédito imobiliário/PIB. Fazer melhor, com segurança, com mais confiança.

- Lançamentos seletivos devem continuar

Inserção do Bradesco no mercado

- Liderança no mercado de financiamento imobiliário

- 27% de market share

- R\$ 8,907 bi entre aquisição e contratação

- 30 mil unidades financiadas em 2018.

- até jul/18 já foi realizado mais que 2017.

- Bradesco continua atuando tanto na PJ quanto na PF.

Nas considerações finais, Osmar reforçou que o Bradesco continua apoiando o Setor, mas apontou para a necessidade de vendas qualitativas, regulamentação dos distratos, melhorar a gestão de recebíveis e fortalecimento do patrimônio de afetação.

Encerrada a fala do representante do Bradesco, que se retirou da sala, Celso deu boas vindas ao Vice-presidente de Habitação da Caixa, passando-lhe a palavra.

Paulo Antunes agradeceu a oportunidade e fez uma apresentação sobre a atuação da Caixa no mercado imobiliário e a visão da Caixa.

Apresentou resumo de estudo elaborado pela Caixa sobre a Habitação no Brasil, que será publicado e disponibilizado a todos em breve.

Esclareceu que o documento busca entender o déficit habitacional no País, separando o que é déficit e inadequação habitacional.

Apresentou slide que, no seu entender, resume o estudo.

NECESSIDADES HABITACIONAIS						
	Componente	2000	2010	2015	Δ 2015/2000	Δ% 2015/2000
DÉFICIT	Ônus excessivo	-	2.124.404	3.177.872	1.053.468	49,6%
	Coabitância	3.239.441	2.991.313	1.900.367	- 1.339.074	- 41,3%
	Habitação precária	2.125.798	1.343.435	947.006	- 1.178.792	- 55,5%
	Adensamento excessivo imóvel não próprio	524.900	481.539	330.499	- 194.401	- 37,0%
	Total	5.890.139	6.940.691	6.355.744	465.605	7,9%
INADEQUAÇÃO	Carência de Infraestrutura	11.992.535	13.007.952	7.225.231	- 4.767.304	- 39,8%
	Adensamento excessivo imóvel próprio	2.839.170	1.583.763	1.025.717,0	- 1.813.453	- 63,9%
	Ausência de Banheiro	3.215.997	1.005.909	213.732,0	- 3.002.265	- 93,4%
	Cobertura Inadequada	-	-	834.722,0	-	-
	Inadequação fundiária	2.173.068	2.117.960*	1.871.473	-301.595	- 13,9%
Total	20.220.770	15.597.624	11.170.875	-9.049.895	- 44,8%	

Fonte: Adaptado de Fundação João Pinheiro Em domicílios * Relativo a 2011

Ressaltou que a Caixa está estudando produtos mais alinhados com o momento do País, as necessidades das empresas e a resolução do Banco Central, que proporciona mais liberdade para as instituições financeiras trabalharem. O objetivo é criar produtos com maior aderência a este momento de mercado, tanto para FGTS quanto SPBE.

Também está sendo estudado como a Caixa vai se apresentar ao mercado imobiliário a partir de 2019.

Explicou que a premissa é não ter produto pronto. Estudar de acordo com a necessidade da construtora.

Informou que está em piloto, em São Paulo, um projeto sobre como trabalhar imóveis desocupados, em parceria com a prefeitura e setor de Construção.

Ressaltou que 90% do déficit está concentrado em famílias que ganham até R\$ 4.000,00. Se descer para renda até R\$ 2.600,00 deve atingir 80% do déficit (faixa 1,5 do PMCMV). Afirmou ser nesse nicho que deve ser trabalhado e reinventado o mercado de trabalho.

Celso elogiou o trabalho da Caixa.

Solicitou que Paulo Antunes detalhasse o projeto piloto, falando de locação, não social, mas para geração Z, para a qual não é prioridade a aquisição de imóveis.

Paulo informou que a locação está sendo pensada para todas as faixas possíveis de se construir. A proposta para a prefeitura é pegar o banco de imóveis para ser estudado juntamente com o mercado imobiliário. Paulo ressaltou que, ano passado, foram feitas 52 milhões de simulações e, nessas, cerca de 35% por pessoas com menos de 30 anos. O que leva a crer existir intenção de comprar também nessa faixa etária.

Encerrada a participação da Caixa, Celso deu boas vindas a Fabrizio Ianelli, representante do Banco Santander, lembrando que é o terceiro banco em SBPE e segundo em financiamento a pessoas físicas.

Fabrizio falou sobre situação econômica, a posição do Banco no mercado imobiliário e a visão de futuro.

O Banco vem apostando muito na pessoa física. Em plena crise, o Santander foi o primeiro a baixar as taxas de juros, lançou uma plataforma com uma grande campanha no meio de 2017, o que fez com que a concessão a PF dobrasse. Em 2018 os outros Bancos começaram a reagir também. Bradesco e Itaú ficaram mais ativos em preços a PF.

O mercado de PF está crescendo 22% a mais em relação ao mesmo período de 2017 (últimos 7 meses).

Espera que 2018 feche com crescimento acima de 22%, porque, historicamente, o segundo semestre é mais aquecido que o primeiro. Espera crescimento entre 25 a 30%.

Citou como virtudes do País:

- O País tem reservas, que criam um colchão muito importante, dando imunidade a ataques especulativos.
- A economia interna é forte, autossustentável.
- A balança comercial ainda é positiva

Apesar disso, a dúvida se o próximo Governo será de direita ou esquerda inibe investimentos externos.

Entende que a reação do mercado imobiliário deve acontecer mais no final de 2019.

Reforçou que o banco está apostando muito no crédito a PF e que desenvolveu sistema de empréstimo para pró-cotista, com linha exclusiva (único Banco privado que tem essa linha exclusiva).

Informou que a flexibilização permitida pela Resolução do BACEN permitirá aos Bancos oferecerem novos produtos e que o Santander deverá ser um dos primeiros a lançar esses produtos.

Afirmou que o Santander não está operando no setor porque é obrigado, mas porque tem interesse.

Informou sobre as taxas de juros e exigências praticadas atualmente:

PJ: 9,5% a 10%

PF: 8,99% a 9,49%(para carteira hipotecária)

Exigência para contratação PJ: 15% de obra e 30% vendas, em média.


Quanto ao repasse na planta, informou que o Santander está estudando, mas ainda não conseguiu transpor barreiras conceituais. Necessário ver questões de seguro e de regularização da obra. Destacou que tem obra pública financiada, concluída há 3 anos, sem habite-se, que o rito da alienação fiduciária agora gira em torno de 8 meses. Além de demorado, o custo é alto. Apontou como necessário também resolver como fazer com clientes que desistem da unidade, por falta de capacidade de pagamento.

O presidente da CBIC ressaltou que a nova resolução do BACEN foi uma revolução no mercado imobiliário, abrindo possibilidades novas. A preocupação é de que efetivamente funcione. Afirmou que o mercado espera a criação de novos produtos, pelos Bancos.

Ressaltou ainda que a oferta de imóveis, existente hoje, acaba em 12 meses. É necessário que os Bancos flexibilizem nas concessões de crédito, para possibilitar novos lançamentos. Pediu sugestões do que poderia ser feito para que os Bancos pudessem melhorar as concessões de crédito.

Fabrizio apontou a necessidade de ser usado corretamente o instituto do patrimônio de afetação e encerrando sua fala, deixou seus contatos para quem precisar, se colocando à disposição:

11 971470200 email: fianelli@santander.com.br

 Câmara Brasileira da Indústria da Construção	FORMULÁRIO		FOR 001
	SÚMULA DE REUNIÃO		Revisão 00
			Página 7 de 7

Celso encerrou a reunião, agradecendo mais uma vez a presença de todos.

As contribuições e retificações a esta súmula devem ser enviadas para cii@cbic.org.br, preferencialmente, em até 48 horas após o seu recebimento. A não manifestação implica na aceitação da Súmula.

Súmula elaborada por: Ludmila Fernandes